

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 121  
„Ehemaliges Molkereigelände“  
der Stadt Oelde**



**STADT OELDE**  
Der Bürgermeister  
**PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG**  
Entwurfssfassung  
Stand: 23. Januar 2015  
**Aktualisierung und Ergänzung 13. April 2015**



**Norbert Post  
Hartmut Welters**  
Architekten & Stadtplaner GmbH

Arndtstraße 37, 44135 Dortmund  
Tel. 02 31. 47 73 48. 60 / Fax 02 31. 55 44 44  
info@post-welters.de / www.post-welters.de

## INHALTSVERZEICHNIS:

<b>Teil I</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans</b>	<b>4</b>
1.1.	Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes	4
1.2.	Anlass und Zielsetzung für das Plangebiet	4
1.3.	Bestandssituation innerhalb des Plangebietes, aktuelle Nutzung	5
1.4.	Angrenzende Nutzungen	6
1.5.	Planverfahren	6
<b>2.</b>	<b>Planerische Vorgaben und Planverfahren</b>	<b>7</b>
2.1.	Landesentwicklungsplan – Teilplan großflächiger Einzelhandel	7
2.2.	Regionalplan Münsterland	8
2.3.	Flächennutzungsplan	9
2.4.	Bebauungsplan	9
2.5.	Landschaftsplanung	10
2.6.	Stadtentwicklungskonzept/Masterplan Innenstadt	10
2.7.	Zentrenkonzept der Stadt Oelde	10
<b>3.</b>	<b>Planerisches Konzept</b>	<b>13</b>
3.1.	Städtebauliches Konzept	13
3.2.	Erschließungskonzept	13
3.3.	Freiraumplanerisches Konzept	13
<b>4.</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen</b>	<b>14</b>
4.1.	Art der baulichen Nutzung	14
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	20
4.3.	Stellplätze	21
4.4.	Bauweise	21
4.5.	Überbaubare Grundstücksflächen	21
4.6.	Verkehrerschließung und ruhender Verkehr	22
4.7.	Ver- und Entsorgung	22
4.8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 121 „Ehemaliges Molkereigelände“	2
4.9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	23
4.10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	23
4.11. Gestalterische Festsetzungen	23
5. Fachgutachten	24
5.1. Einzelhandel – Gesamtschau	24
5.2. Einzelhandel – Zusammenfassungen der einzelnen Gutachten und Stellungnahmen	26
5.3. Verkehr	35
5.4. Schall	38
5.5. Boden	42
5.6. Artenschutz	46
6. Auswirkungen auf die Umwelt	50
7. Hinweise	50
7.1. Boden	50
7.2. Schallschutz	52
7.3. Arten	52
8. Flächenbilanz	52
9. Kostentragung und Realisierung	52
<b>Teil II Umweltbericht</b>	<b>53</b>
1. Einleitung	53
1.1 Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplans Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände«	53
1.2 Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	53
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	54
2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	54
2.2 Betroffenheit der Schutzgüter	58
2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	59
2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	59
2.5 Andere Planungsmöglichkeiten	59

<u>Begründung zum Bebauungsplan Nr. 121 „Ehemaliges Molkereigelände“</u>	3
<b>3. Zusätzliche Angaben</b>	<b>60</b>
3.1 Verwendete technische Verfahren – eventuelle Probleme der der Erstellung der Angaben	60
3.2 Geplante Maßnahmen des Monitoring	60
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	61
<b>Teil III Anhang</b>	<b>62</b>
<b>1. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>62</b>
1.1 Situation und Methodik	63
1.2 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes	63
1.3 Ermittlung der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche	64

Vermerk: Die Gutachten, auf die in dieser Begründung Bezug genommen wird, liegen nur der ersten Ausführung bei.

## Teil I Begründung

### 1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

#### 1.1. Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« liegt im Zentrum der Stadt Oelde, am nord-östlichen Rand der Innenstadt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,8 ha.

Der Bebauungsplan Nr. 121 umfasst die Flurstücke 19, 25, 410, 547, 548, 549, 550, 551, 688, 689, 690, 693, 694, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718 und 719 sowie teilweise die Flurstücke 26, 412, 534, 556 und 639 in der Flur 7 der Gemarkung Oelde.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Bahnstrecke Minden-Düsseldorf,
- im Westen durch die östlichen Grenze der Flurstücke 8, 564, 565, 702, 707 und 753 (Flur 7, Gemarkung Oelde) sowie die Warendorfer Straße,
- im Süden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 26, 365, 553, 556, 702, 703, 704, 705, 706, 753, 792 (Flur 7, Gemarkung Oelde) sowie die Lindenstraße und
- im Osten von der westlichen Grenze der Flurstücke 29, 365, 553 und 556 (Flur 7, Gemarkung Oelde).

#### 1.2. Anlass und Zielsetzung für das Plangebiet

Das Plangebiet teilt sich in zwei Teilbereiche: Etwa im östlichen Drittel der Fläche liegt das Raiffeisen-Gelände mit zugehörigen Nutzungen, im Westen liegt das Gelände der ehemaligen Molkerei, das derzeit durch kleinteilige Nutzungen, wie eine Postfiliale, bestimmt wird. Für die beiden Teilbereiche ergeben sich folgende Zielsetzungen:

##### **Gelände der ehemaligen Molkerei**

Das Gelände der ehemaligen Molkerei ist seit Schließung des Betriebes ein Standort mit nicht angemessener Nutzung in innerstädtischer Lage. Der Bereich wird im Zentrenkonzept der Stadt Oelde als Potenzialfläche im Nord-Osten des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum identifiziert, die sich u. a. als Standort für »zukunftsfähige zentrale Nahversorgung« (vgl. Stadt und Handel 2009, Zentrenkonzept für die Stadt Oelde, S. 111, Oelde, 2009) eignet. Mit einem solchen Vorhaben wäre laut Zentrenkonzept eine Stärkung der Innenstadt in beschränktem Maße verbundenen.

Entsprechend diesen Potenzialen beabsichtigt die Firma ten Brinke Projektentwicklung an dem Standort einen Lebensmittel-Vollsortimenter sowie einen Lebensmittel-Discounter zu errichten. Zusammen sollen ca. 2.700 qm Verkaufsfläche entstehen. Die Verkaufsfläche verteilt sich auf ca. 1.200 qm innerhalb des Lebensmittel-Discounters und ca. 1.500 qm innerhalb des Lebensmittel-Vollsortimenters, von denen 100 qm Fläche durch ergänzende Angebote genutzt werden können.

Die Errichtung der Lebensmittelmärkte kann aufgrund eines fehlenden Vorbildes für die planungsrechtliche Beurteilung nicht nach § 34 BauGB erfolgen. Zur Realisierung der Planungsabsichten muss der Bebauungsplan aufgestellt werden.

## **Raiffeisen-Gelände**

Das Raiffeisen-Gelände weist städtebauliche und gestalterische Mängel auf. Es ist geplant, den Standort in den vorhandenen Grenzen vollständig umzustrukturieren und einen zeitgemäßen gewerblichen Betrieb zu realisieren. Ein Landhandel/Zoo- und Tierbedarfsfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 qm ist Bestandteil der Konzeption. Auch für die geplante Bebauung dieses östlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« fehlt ein Vorbild für die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB. Somit ist auch für dieses Areal die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen.

## **Ziele für das Planverfahren**

Das Plangebiet befindet sich zum Großteil innerhalb des unbeplanten Innenbereiches gemäß § 34 BauGB. Der westliche Teil des Plangebietes entlang der Warendorfer Straße liegt randlich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 »Unterführung der Warendorfer Straße« aus dem Jahr 1984, der durch den Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« somit für den neuen Geltungsbereich überplant wird.

Der heute im Plangebiet vorhandene Gebäudebestand wird im Zuge der Realisierung der neuen Nutzungen vollständig abgerissen.

### **1.3. Bestandssituation innerhalb des Plangebietes, aktuelle Nutzung**

#### **Gelände der ehemaligen Molkerei**

Der westliche Teil des Plangebietes wird bisher von der Warendorfer Straße/L793 aus erschlossen. Von dort führt eine Einfahrt aus Richtung Westen auf das Gelände. Die Einfahrt liegt gegenüber der Straße Am Bahnhof.

Durch die Einfahrt wurden die ehemalige Dampfmolkerei sowie der Mitarbeiterstellplatz erschlossen. Das Hauptgebäude der Molkerei liegt parallel zur Bahnstrecke Minden-Düsseldorf und ist über einen Zugang von Westen und einen weiteren Eingang von Süden her zugänglich. In diesem Gebäude der ehemaligen Molkerei wird heute ein Schreibwarenladen einschließlich einer Postfiliale betrieben. Im westlichen Eingangsbereich des Gebäudes befindet sich eine alte Dampfmaschine, die nicht in die Denkmalliste der Stadt Oelde eingetragen. Der Umgang mit der Dampfmaschine wird vertraglich geregelt.

Ein weiterer Gebäudekörper, der als Lager genutzt wurde, schließt im Südosten an und dient der Anlieferung. Westlich, südlich und nördlich dieser beiden Hauptgebäude liegen Erschließungs- und Stellplatzflächen. Insgesamt sind heute 127 Stellplätze vorhanden. Weitere Gebäude sind von der Lindenstraße aus erschlossen und liegen süd-östlich des Hauptgebäudes der ehemaligen Molkerei. Hier finden sich von Norden nach Süden mehrere Lagergebäude, zwei Fahrzeughallen und ein altes Lagergebäude. Diese Gebäude werden heute teilweise von dem östlich angrenzenden Raiffeisen-Gelände genutzt und werden künftig abgerissen.

#### **Raiffeisen-Gelände**

Das Raiffeisen-Gelände schließt östlich an das Molkerei-Gelände an. Der Standort wird über eine Zufahrt von der Lindenstraße erschlossen. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich verschiedene Lagergebäude sowie der Landhandel. Weitere Verwaltungs- und Lagergebäude sowie Silos des Landhandels finden sich an der nördlichen Grundstücksgrenze. Im östlichen Grundstücksteil liegen einige Tanklager und Silos sowie weitere Lagergebäude. Hier befindet sich auch die Tankstelle des Raiffeisen-Geländes.

#### **Grundstücke an der Lindenstraße**

An der Lindenstraße, westlich der Zufahrt zum Landhandel, befinden sich eine Scheune, ein leerstehendes Wohnhaus sowie ein Mehrfamilienhaus älteren Baujahrs.

## **Grünflächenbestand**

Fast das gesamte Areal ist heute versiegelt. Lediglich in den Randbereichen wurden zur Abgrenzung des Grundstückes einige Sträucher angepflanzt, auf dem Stellplatz finden sich kleinere, gliedernde Grünstreifen. Südlich des Molkereigeländes sowie hinter den Gebäuden an der Lindenstraße liegen Gartenflächen. Mit Ausnahme von zwei Platanen am heutigen Zufahrtsbereich an der Warendorfer Straße sowie einer Rotbuche in der Nähe der Lindenstraße (Blitzschaden) gibt es keine weiteren großkronigen Laubbäume.

## **1.4. Angrenzende Nutzungen**

Nördlich der Fläche des Bebauungsplanes verlaufen von Osten nach Westen die Bahngleise der Bahnstrecke von Minden nach Düsseldorf.

Im Westen wird das Plangebiet von der Warendorfer Straße begrenzt. Westlich davon liegt als nördlicher Ankerpunkt der Innenstadt der Bahnhof Oelde.

Des Weiteren grenzen im Süd-Westen einige Wohn-, Geschäfts- und Gewerbebauten mit zugehörigen und teilweise überbauten Hof- und Gartenflächen an das Plangebiet an. Die Hauptgebäude hier stehen als Straßenrandbebauung an Linden- und Warendorfer Straße.

Im Osten grenzt ein KFZ-Betrieb sowie südlich zwischen Zufahrt des Raiffeisen-Geländes und KFZ-Betrieb insgesamt vier Wohngebäude an. Auf den Gebäuderückseiten finden sich wiederum Hof- und Gartenflächen, die teilweise überbaut wurden. Südlich dieser Bebauung verläuft die Lindenstraße mit weiteren Wohn- und Geschäftsgebäuden.

Die Umgebung ist von gewerblichen Nutzungen, Geschäften, Dienstleistungsbetrieben sowie Wohnnutzungen geprägt, überwiegend in geschlossener Straßenrandbebauung mit rückwärtigen Gartenflächen. Der durch den Bebauungsplan überplante Baublock hingegen besitzt zwar Ansätze dieser Straßenrandbebauung, weist jedoch durch die Nutzungen im Inneren des Blockes eine deutlich höhere Versiegelung auf.

## **1.5. Planverfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« wird im Regelverfahren aufgestellt.

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 14. Oktober 2013 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« beschlossen. Vom 12. März bis 08. April 2014 hat die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 08. April 2014 durchgeführt.

Die nächsten durchzuführenden Verfahrensschritte sind die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB.

Die Erarbeitung des Bebauungsplans wird vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB flankiert.

## 2. Planerische Vorgaben und Planverfahren

### 2.1. Landesentwicklungsplan – Teilplan großflächiger Einzelhandel

Seit Juli 2013 ist der vom Land NRW beschlossene Landesentwicklungsplan – Teilplan großflächiger Einzelhandel – in Kraft. Er enthält Ziele und Grundsätze zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Die folgenden Ziele sind für den Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« bedeutsam und zu beachten:

#### *Ziel 1 – Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen*

*»Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.«*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs laut Regionalplan Münsterland 2014, Blatt 13.

#### *Ziel 2 – Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen*

*»Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:*

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,*

*dargestellt und festgesetzt werden.« Zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählen im Landesentwicklungsplan, Teilplan großflächiger Einzelhandel, auch Nahrungs- und Genussmittel.*

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum, in seiner Abgrenzung aus dem Zentrenkonzept 2009. Laut städtebaulicher Gefährdungsabschätzung (Stadt + Handel, September 2014) wird eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum um die im Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« festgesetzten Sondergebiete empfohlen. Der Beschluss zur Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum ist vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« vorgesehen. Das gesamte Plangebiet befindet sich in städtebaulich integrierter Lage. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum erfüllt eine Versorgungsfunktion des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs.

#### *Ziel 3 Beeinträchtungsverbot*

*»Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.«*

In den vorliegenden Gutachten zum Einzelhandel (BBE Mai 2013, Stadt + Handel Juli 2013, BBE August 2013, Stadt + Handel September 2014) sowie in Abstimmung mit der IHK wurde geklärt, dass die Ansiedlung der geplanten Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet (in ihrer aktuel-



len Dimensionierung) keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben.

Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« mit den Zielen des Landesentwicklungsplans – Teilplan großflächiger Einzelhandel – übereinstimmen.

## **2.2. Regionalplan Münsterland**

Im Juni 2014 wurde der Regionalplan Münsterland bekanntgemacht. Er enthält Ziele und Grundsätze für die zukünftige Entwicklung im Münsterland. Darunter sind auch Ziele und Grundsätze, die für den Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« bedeutsam sind:

*Ziel 4: Die Einzelhandelsentwicklung auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche konzentrieren!*

*4.1 Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt bzw. festgesetzt werden, sofern nicht die Anwendung von Ziel 11 in Betracht kommt.*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs laut Regionalplan Münsterland 2014, Blatt 13.

*Grundsatz 10: Nahversorgung sichern, Attraktivität der Zentren erhöhen, Einzelhandelskonzepte entwickeln und fortschreiben!*

*10.1 Die gemeindliche Bauleitplanung soll die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) gewährleistet und gesichert wird und Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Neben der Nahversorgung soll die Bauleitplanung die Attraktivität der Zentren als Mittelpunkte urbanen Lebens stärken.*

*10.2 Bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.*

*10.3 Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels sowie von mehreren, für sich selbstständigen Einzelhandelsbetrieben in räumlichem Zusammenhang (Fachmarktzentren bzw. -agglomerationen) zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen.*

*10.4 Die Kommunen sollen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte mit Leitlinien und städtebaulichen Zielen für ihre künftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung erarbeiten und fortschreiben. Insbesondere sollen sie – als wichtige Grundlage für die Bauleitplanung – ihre zentralen Versorgungsbereiche abgrenzen und eine ortsspezifische Sortimentsliste erstellen.*

Der geplante Einzelhandelsstandort dient zum Großteil der Nahversorgung und befindet sich in integrierter städtebaulicher Lage. Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben sind gutachterlich untersucht worden und werden bei der Abwägung berücksichtigt. Für die Stadt Oelde liegt ein Zentrenkonzept vor (Stadt + Handel 2009), in dem zentrale Versorgungsbereiche und Ansiedlungsleitsätze enthalten sind.

Das Plangebiet liegt teilweise im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum in seinem Umfang aus dem Zentrenkonzept 2009. Nach der geplanten Erweiterung des zentralen Versor-

gungsbereiches Innenstadtzentrum werden die als Sondergebiet festgesetzten Flächen gänzlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum liegen.

Das Planvorhaben kann die Versorgungsfunktion im Stadtgebiet von Oelde festigen, ohne wesentliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und bei der wohnungsnahen Versorgung auszulösen (BBE Mai 2013). Die relevanten Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen erscheinen akzeptabel (Stadt + Handel September 2014).

Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Münsterland übereinstimmen.

### **2.3. Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30. Dezember 1999 genehmigt wurde, wird der Bereich des Plangebietes bisher als »gemischte Baufläche« dargestellt. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird durch die geplanten Festsetzungen eines Sondergebietes nicht entsprochen. Die Flächen des geplanten Gewerbegebietes hingegen lassen sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Aufgrund der fehlenden Übereinstimmung der Festsetzung eines Sondergebietes wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans in Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

### **2.4. Bebauungsplan**

Der seit dem 20. März 1984 rechtskräftige und bislang für einen untergeordneten Teilbereich des Plangebietes geltende Bebauungsplan Nr. 42 »Unterführung Warendorfer Straße« setzt für eine Teilfläche des Bebauungsplanes entlang der Warendorfer Straße ein Mischgebiet in offener Bauweise mit zwingender Zweigeschossigkeit fest. Die Überbaubarkeit des Grundstückes wird über Baugrenzen sowie die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 geregelt. Für den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 sind keine überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen. Östlich der südöstlichen Ecke des Flurstückes 690 in der Flur 7, Gemarkung Oelde ist die Errichtung einer Umformerstation vorgesehen. Die beiden Platanen im Bereich der heutigen Zufahrt der Molkerei sind als »zu erhaltenden Bäume« festgesetzt. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die o.g. Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« außer Kraft.

Südlich des Plangebietes liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 »Planung 2010 – Betriebserweiterung Haver & Boecker«. Dieser setzt für die angrenzende Bebauung an der Lindenstraße/Kreisverkehr Ecke Lindenstraße/Konrad-Adenauer-Allee ein viergeschossiges Kerngebiet in abweichender Bauweise fest. Für die GRZ wird das maximale Maß von 1,0 ausgeschöpft. Die Überbaubarkeit des Grundstückes wird darüber hinaus über Baugrenzen geregelt. Die Gebäudehöhe wird bezogen auf die ausgebaute Verkehrsfläche auf maximal 14,0 m beschränkt.

Nördlich der Bahnstrecke grenzt der Bebauungsplan Nr. 51 »Hohe Straße« an. Der Plan setzt ein Sondergebiet für einen Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt mit maximal 3.200 qm Verkaufsfläche sowie einen SB-Lebensmittelmarkt mit maximal 940 qm Verkaufsfläche fest. Die Überbauung des Grundstückes wird über die Festsetzung einer Baugrenze sowie eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 1,0 und eine BMZ von 4,0 geregelt. Darüber hinaus sind eine geschlossene Bebauung sowie eine vorgelagerte Stellplatzanlage festgesetzt. An der Warendorfer Straße und

der Hohen Straße ist entlang der Stellplatzanlage ein 2,0 m breiter Pflanzstreifen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

## **2.5. Landschaftsplanung**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes.

## **2.6. Stadtentwicklungskonzept/Masterplan Innenstadt**

Das Stadtentwicklungskonzept 2015 der Stadt Oelde vom 26. März 2007 hält für das Gelände der ehemaligen Molkerei fest, dass die vormalige Entscheidung, diese Fläche nicht zum Innenstadtbereich zu werten, zu prüfen sei. Mittelfristig waren für den Standort Gespräche zur Attraktivitätssteigerung vorgesehen. Dabei sollten Angebote des Handels nicht ausgeschlossen werden. Zudem sind unter dem Stichwort »Handel(n) für die Stadt« die Bildung von Standortgemeinschaften und die Aufwertung von Standorten als Handlungsebenen genannt.

Der Masterplan Innenstadt vom 14. Januar 2014 schlägt für das Plangebiet die Integration der Fläche in die Innenstadt, die Verbesserung der Gestaltung des Stadteinganges sowie die Flächenentwicklung als Zielsetzung vor. Demnach sollen das Einzelhandelsangebot sowie evtl. das P+R-Angebot ergänzt werden. Der in diesem Prozess protokollierte runde Tisch »Entwicklung der äußeren Achse« vom 24. Juni 2013 kommt zu dem Ergebnis, dass das alte Molkereigelände zur Innenstadt gehört, und die Verkaufsflächen, die bei einer Entwicklung auf der Fläche entstehen, mit den Verkaufsflächen der Innenstadt abgestimmt werden müssen, um eine Konkurrenz zur Innenstadt zu vermeiden.

## **2.7. Zentrenkonzept der Stadt Oelde**

Das Zentrenkonzept für die Stadt Oelde (Stadt + Handel 2009: Zentrenkonzept für die Stadt Oelde, Dortmund, Januar 2009) definiert eine Sortimentsliste sowie fünf Ansiedlungsleitsätze. Darüber hinaus macht das Gutachten Vorgaben für den Standort der ehemaligen Molkerei.

### **Allgemeine Vorgaben – Oelder Liste**

Die Sortimentsliste für Oelde dient der Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben insbesondere hinsichtlich der in Oelde als Einzelhandelsrelevant zu bewertenden Sortimente. Als Ergebnis einer Sortimentsanalyse differenziert die »Oelder Liste« zwischen zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Für die bauleitplanerische Steuerung wird empfohlen, die »Oelder Liste« unter Benennung des Zentrengutachtens als Grundlage einschließlich der Angabe der Nummern des Warengruppenverzeichnisses des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) aufzuführen, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplanes zu gewährleisten. Die Oelder Liste ist auf der Planurkunde abgebildet.

### **Allgemeine Vorgaben – Ansiedlungsgrundsätze**

Ansiedlungsleitsatz I definiert, dass zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment primär nur im Innenstadtzentrum, nachgeordnet auch im Nebenzentrum Stromberg errichtet werden soll. Für den Standort Raiffeisen gilt, dass unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben, eine bedingte Entwicklung zugelassen werden soll. Für den funktionalen Ergänzungsbereich wird festgehalten, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur dann angesiedelt werden, wenn hierdurch eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches und seiner inneren Struktur erreicht wird. Im Ergänzungsbereich soll gezielt der Raiffeisen-Standort entwickelt werden.

Das Gutachten definiert in Ansiedlungsleitsatz II, dass zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche als Randsortiment bis zu maximal 10 % der Verkaufs-

fläche eines Vorhabens gemäß LEPro NRW, bzw. maximal 800 qm Verkaufsfläche zulässig sind. Die Obergrenzen für die jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente sind insgesamt an der Innenstadtstruktur zu orientieren. Im Einzelfall ist der Nachweis zu erbringen, dass die Teilverkaufsflächengröße einzelner oder mehrerer zentrenrelevanter Randsortimente zu keinen schädlichen Auswirkungen führen und dies ggf. auch bereits unterhalb der genannten Grenzen. Orientierungswerte zur Bewertung der Randsortimentsgrößen werden im Anhang des Zentrenkonzeptes dargestellt und erläutert.

Sofern die übrigen Empfehlungen des Zentrenkonzeptes eingehalten werden, wird darüber hinaus empfohlen, dass im Innenstadtzentrum keine Beschränkungen der zentrenrelevanten Randsortimente vorgenommen werden, sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-) Begrenzung erforderlich machen. Nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente sollen – so sie nicht den weiteren Empfehlungen widersprechen – ebenfalls ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden.

Ansiedlungsleitsatz III gibt für Vorhaben mit Nahrungs- und Genussmitteln im Hauptsortiment im Innenstadtzentrum an, dass bei einem Orientierungswert von 1.500 qm Gesamtverkaufsfläche keine negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung ausgehen. Dieser Wert dient als Bewertungshilfe für Vorhaben mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel entsprechend den Oelder Verhältnissen. Der Wert kann unter Berücksichtigung der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sowie aufgrund der Regelvermutung nach § 24a Abs. 2 LEPro NRW konkreter definiert werden.

Laut Ansiedlungsleitsatz IV sollen großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment im Innenstadtzentrum oder am Standort »Zurbrüggen« angesiedelt werden. Nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen prinzipiell an allen Standorten zugelassen. Es werden auch hier Standorte in den zentralen Versorgungsbereichen sowie am Sonderstandort »Zurbrüggen« nahegelegt.

Die weiteren Ansiedlungsgrundsätze sind in der vorliegenden Situation nicht heranzuziehen.

### **Vorgaben zum Standort**

Gemäß dem Zentrenkonzept für die Stadt Oelde (Stadt + Handel 2009: Zentrenkonzept für die Stadt Oelde, Dortmund, Januar 2009) liegt die Fläche der ehemaligen Molkerei innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum. Die Fläche ist als Potenzialfläche »Raiffeisengelände« gekennzeichnet. Das Innenstadtzentrum wird als zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Oelde im Sinne des § 24a Abs. 2 LEPro NRW bewertet. Der Standort der ehemaligen Molkerei wird im Gutachten als Standort des Einzelhandels sowie als Standort zentrenergänzender Funktionen erfasst.

Die Parzelle des eigentlichen Raiffeisengeländes sowie der Grundstücke an der Lindenstraße grenzen an den im Zentrenkonzept 2009 eingezeichneten zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum. Voraussetzung für die Realisierung der geplanten Einzelhandelsvorhaben ist, dass sie gänzlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum liegen. Im Rahmen der städtebaulichen Gefährdungsabschätzung (Stadt + Handel September 2014) wird eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum empfohlen, sofern der Zusammenhang zwischen dem Vorhaben und dem Innenstadtzentrum gestärkt werden soll. Die empfohlene Erweiterung umfasst die im Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzten Flächen. Die Stadt Oelde sieht dementsprechend eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches vor. Der Beschluss zur Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum soll vor Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan getroffen werden. Es ist somit davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan die Voraussetzungen zur Ansiedlung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen bestehen.

Für das Innenstadtzentrum sind im Zentrenkonzept Erhaltungs- und Entwicklungsziele definiert worden. Zur Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale sollen bisher fehlende Angebotsformen bzw. weitere Magnetbetriebe angesiedelt sowie die vorhandenen Magnetbetriebe, die Vielfalt der kleineren Fachgeschäfte und Spezialangebote und die für die Gesamtfunktionalität des Innenstadtzentrums bedeutenden Nahversorgungsfunktion gesichert und gestärkt werden.

Zur Sicherung und Stärkung unter anderem der vorhandenen Lebensmittelmärkte in der Hauptlage und den Ergänzungsbereichen sollen vorhandene Standorte ausgebaut werden, sofern deren Angebotsstruktur nicht mehr marktüblichen Anforderungen entspricht. Dabei wird den vorhandenen Objekten ein Vorrang eingeräumt, sofern die verfügbaren Flächen hierzu ausreichen. Anderenfalls können und sollen Flächen in unmittelbarer Nähe in der Hauptlage oder in den Nebenlagen und Ergänzungsbereichen genutzt werden. Dabei verweist das Gutachten auf den Erweiterungsbereich Raiffeisengelände. Die Erweiterung auf dieser Fläche darf die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie ergänzend Musikalien und Lampen/Leuchten einschließen.

Aus fachgutachterlicher Sicht könnte das Raiffeisengelände für Nachnutzungen bzw. Neunutzungen zugunsten des Wachstums und zur Stärkung des Innenstadtzentrums weiter entwickelt werden. In einem »Kurzcheck« wird festgehalten: Auf dem Gelände befinden sich eine Einzelhandelsnutzung, zentrenergänzende Funktionen, ein Leerstand und Parkplätze. Der Standort befindet sich östlich des Bahnhofes, am Rande des Innenstadtzentrums. Der Standort ist optimal mit dem ÖPNV und dem MIV erreichbar, verfügt über einen günstigen Grundstückszuschnitt und besitzt Lagevorteile für den Einzelhandel – kann ggf. von der Besucherfrequenz am Bahnhof und dem ZOB profitieren. Als hemmender Faktor wird hervorgehoben, dass der Standort deutlich jenseits der Haupt- oder Nebenlagen liegt und damit nur ein beschränkter Beitrag zur Stärkung der Haupt- oder Nebenlagen erwartet werden kann. Der Standort eignet sich als Potenzialfläche für innenstadtergänzende Nutzungen und/oder für eine funktional abgestimmte Einzelhandels-Entwicklung (mit Optionen für zukunftsfähige zentrale Nahversorgung, für nicht zentrenrelevante Sortimente sowie für die Ansiedlung von großflächigen Fachmärkten der zentrenrelevanten Sortimente Lampen/Leuchten und Musikalien). Das Zentrenkonzept empfiehlt für konkrete Einzelhandelsvorhaben eine tiefer gehende fachgutachterliche Bewertung. Darüber hinaus empfiehlt das Gutachten eine gezielte bauplanungsrechtliche Absicherung für eine zentrenverträgliche Nutzung.

### **3. Planerisches Konzept**

#### **3.1. Städtebauliches Konzept**

Im nordwestlichen Plangebiet ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters vorgesehen. Der Standort soll eine Verkaufsfläche von maximal 1.500 qm erhalten. Davon sollen maximal 100 qm für zwei Shops mit ergänzenden Angeboten der zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimente genutzt werden.

Im südöstlichen Plangebiet ist die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters vorgesehen. Der Standort soll eine Verkaufsfläche von 1.200 qm im zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment erhalten.

Zwischen diesen beiden Gebäuden ist die Errichtung eines Landhandels/»Grünen Marktes« vorgesehen, der ebenfalls mittels der Festsetzung eines Sondergebietes geregelt wird. Vorgesehen ist ein Verkauf von Produkten aus dem Haus-, Hof- und Gartenmarktsegmenten an gewerbliche Kunden sowie an Endverbraucher. Das Gebäude erhält einen Zugang von Westen sowie einen weiteren Zugang von Osten und soll maximal 800 qm Verkaufsfläche aus dem nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment beinhalten.

Eine Stellplatzanlage soll zwischen diesen drei Gebäuden bzw. westlich errichtet werden. Kundenstellplätze sind zudem entlang einer neuen Zufahrt von der Lindenstraße vorgesehen.

Das übrige Raiffeisen-Gelände soll baulich vollständig umstrukturiert werden. Alle vorhandenen Gebäude sollen zurückgebaut werden. Es ist vorgesehen, neue Silos im Nordosten des Plangebietes zu errichten. Für die weiteren Flächen des Raiffeisen-Geländes sind weitere Gebäude geplant. Im Norden des Areals wurden Flächen der Deutschen Bahn angekauft, um sich baulich nach Norden hin zu erweitern. Auch kleine Teilbereiche östlich angrenzender Grundstücke sollen zukünftig zum Raiffeisen-Gelände gehören.

#### **3.2. Erschließungskonzept**

Das Plangebiet liegt zentrums- und bahnhofsnahe und ist zum Einen über die Warendorfer Straße und zum Anderen über die Lindenstraße an das öffentliche Straßennetz der Stadt Oelde angebunden.

Die Zu- und Abfahrt zur gemeinsamen Stellplatzanlage von Lebensmittel-Vollsortimenters und Lebensmittel-Discounter erfolgt über einen vorhandenen Knotenpunkt an der Warendorfer Straße im Nordwesten des Plangebietes sowie über eine neue Zufahrt von der Lindenstraße. Insgesamt sollen auf der Fläche rund 160 Stellplätze errichtet werden. Das Raiffeisen-Gelände wird, wie bisher auch, über eine Zufahrt von der Lindenstraße aus angedient. Diese Zufahrt dient zugleich auch der Anlieferung für den Landhandel sowie den Lebensmittel-Discounter und wird bereits heute für Zuliefer- und Kundenverkehre des Raiffeisen-Geländes genutzt.

Die Anlieferung des Lebensmittel-Vollsortimenters erfolgt über die bestehenden und neu geplanten Zufahrten zum Gelände. Verlademöglichkeiten sollen an der Nordseite des Gebäudes errichtet werden.

#### **3.3. Freiraumplanerisches Konzept**

Das freiraumplanerische Konzept sieht für Randbereiche der Stellplatzanlagen bzw. als Ergänzung und zum Abschluss der Bebauung Grünstreifen vor. Zudem sollen im Bereich der Grünstreifen Bäume die Stellplatzanlage gliedern bzw. im Sommer für eine Beschattung der Stellplätze sorgen.

## 4. Planinhalt und Festsetzungen

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

#### 4.1.1. Sondergebiete (SO) – Nahversorgung und Landhandel/Zoo- und Tierbedarfsmarkt –

Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung – Nahversorgung und Landhandel/Zoo- und Tierbedarfsmarkt – dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung und eines Landhandels/Zoo- und Tierbedarfsmarktes sowie hiermit in Zusammenhang stehender Nebenflächen und Nebennutzungen.

*Begründung:*

Die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung – Nahversorgung und Landhandel/Zoo- und Tierbedarfsmarkt – dient dazu, für die drei geplanten Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässige oder ausschließende Festsetzungen zu treffen. Die Festsetzung der geplanten Standorte mittels eines Sondergebietes erfolgt, damit die Nutzung des Areals seitens der Stadt zielgerichtet (entsprechend der Vorgaben aus dem Zentrenkonzept und dem Masterplan Innenstadt) gesteuert werden kann.

#### 4.1.2. Teilgebiet SO 1 – Nahversorgung –

In dem Teilgebiet SO 1 – Nahversorgung – sind gemäß § 11 BauNVO zulässig:

- maximal ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche in Form eines Vollsortimenters mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß Sortimentsliste für die Stadt Oelde (»Oelder Liste«) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 qm. Integriert in die Vorkassenzone des Lebensmittel-Vollsortimenters sind maximal zwei Ladeneinheiten mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sowie mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß »Oelder Liste« zulässig, deren Verkaufsfläche zusammen maximal 100 qm der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche von 1.500 qm beträgt.

*Begründung:*

Für die nördliche Teilfläche des Sondergebietes (SO) – Nahversorgung und Landhandel/Zoo- und Tierbedarfsmarkt –, hier Teilgebiet SO 1 – Nahversorgung – ist beabsichtigt einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (gemäß »Oelder Liste«) und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 qm zu errichten. Weiterhin ist im Zusammenhang mit dem Lebensmittel-Vollsortimenter die Einrichtung zweier kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe in der Vorkassenzone des Lebensmittel-Vollsortimenters möglich, deren Verkaufsfläche zusammen maximal 100 qm beträgt. Diese dürfen ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment sowie ein nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment gemäß »Oelder Liste« führen.

#### 4.1.3. Teilgebiet SO 2 – Nahversorgung –

In dem Teilgebiet SO 2 – Nahversorgung – ist gemäß § 11 BauNVO zulässig:

- maximal ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche in Form eines Discounters mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß »Oelder Liste« mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 qm.

*Begründung:*

Die Festsetzung des Lebensmittel-Discounters erfolgt analog zur Festsetzung des Lebensmittel-Vollsortimenters. Hier werden 1.200 qm Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante sowie für nicht zentrenrelevante Hauptsortimente festgesetzt.

#### 4.1.4. Teilgebiet SO 3 – Landhandel/Zoo- und Tierbedarfsmarkt –

In dem Teilgebiet SO 3 – Landhandel/Zoo- und Tierbedarfsmarkt – ist gemäß § 11 BauN-VO zulässig:

- maximal ein Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß »Oelder Liste« mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm.

*Begründung:*

Für die östliche Teilfläche des Sondergebietes (SO) – Nahversorgung und Landhandel/Zoo- und Tierbedarfsmarkt –, hier Teilgebiet SO 3 – Landhandel/Zoo- und Tierbedarfsmarkt – ist beabsichtigt innerhalb des räumlich-funktionalen Zusammenhanges der großflächigen Einzelhandelsbetriebe einen Landhandel/ein Zoo- und Tierbedarfsmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm zu errichten. Das Zentrenkonzept ermöglicht laut Leitsatz IV eine Ansiedlung nicht großflächiger Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment prinzipiell an allen Standorten im Stadtgebiet.

#### 4.1.5. Zulässige zentrenrelevante Nebensortimente

In dem Teilgebiet SO 1 – Nahversorgung – darf die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Nebensortimente gemäß »Oelder Liste« im Lebensmittel-Vollsortimenter 225 qm der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche von 1.500 qm nicht überschreiten. In den integrierten Ladeneinheiten sind zentrenrelevante Nebensortimente nur ausnahmsweise zulässig.

In dem Teilgebiet SO 2 – Nahversorgung – darf die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Nebensortimente gemäß »Oelder Liste« 210 qm der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm nicht überschreiten.

In dem Teilgebiet SO 3 – Landhandel/Zoo- und Tierbedarfsmarkt – darf die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Nebensortimente gemäß »Oelder Liste« 200 qm der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche von 800 qm nicht überschreiten.

Die maximale Verkaufsfläche für einzelne zentrenrelevante Sortimente in den Teilgebieten SO 1 – Nahversorgung –, SO 2 – Nahversorgung – und SO 3 – Landhandel/Zoo- und Tierbedarfsmarkt – sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:



Überwiegend zentrenrelevante Warengruppe	Empfohlene Obergrenze der Verkaufsfläche je Warengruppe für das Vorhaben insgesamt (in qm)	Empfohlene Obergrenze der Verkaufsfläche je Warengruppe je Betrieb (in qm)
Bücher	40	13
Bekleidung (ohne Arbeitsbekleidung)	120	40
Arbeitsbekleidung (landwirtschaftlicher Bezug)	120	120 (beschränkt auf den Landhandel)
Schuhe/Lederwaren	120	40
Arbeitsschuhe (landwirtschaftlicher Bezug)	120	120 (beschränkt auf den Landhandel)
Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat / Einrichtungszubehör	40	13
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	30	10
Spielwaren in Bezug zum landwirtschaftlichen Verkauf	120	120 (beschränkt auf den Landhandel)
Sportartikel/Fahrräder/Camping	40	13
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	60	20
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	120	40
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	120	40
Bettwaren/ Haus-/Bett- und Tischwäsche	40	13
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	50	16
Uhren/ Schmuck	20	6
SUMME	Max. 635 qm Verkaufsfläche	Max. 200 qm Verkaufsfläche Landhandel/Zoo- und Tierbedarfsfachmarkt Max. 210 qm Verkaufsfläche Lebensmittel-Discounter Max. 225 qm Verkaufsfläche Lebensmittel-Vollsortimenter

**Begründung:**

Entgegen der allgemeinen Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum der Stadt Oelde, empfiehlt das Zentrenkonzept für die Stadt Oelde für den Standort der ehemaligen Molkerei (dort als Raiffeisengelände bezeichnet) eine Steuerung für eine zentrenverträgliche Nutzung. Der Bebauungsplan nimmt daher eine Einschränkung der zulässigen Sortimente für die in den Sondergebieten zulässigen Märkte vor. Entsprechend sind jeweils zentren- und nahversorgungsrelevante bzw. nicht zentrenrelevante Hauptsortimente zulässig. Die zentrenrelevanten Nebensortimente werden gemäß den gutachterlichen Empfehlungen beschränkt. Es erfolgt eine Beschränkung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente allgemein und sortimentsspezifisch. Die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen Warengruppen ist höher als die maximale Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente insgesamt, um eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten.

Das SO 1 – Nahversorgung – liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum. Zentrenrelevante Sortimente sind somit grundsätzlich möglich. Die Einschränkung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente erfolgt aufgrund der gutachterlichen Empfehlungen (Stadt + Handel, Dezember 2014).

Das SO 2 - Nahversorgung – liegt im südlichen Teilbereich nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum in seiner Abgrenzung im Zentrenkonzept 2009. Die städtebauliche Gefährdungsabschätzung von Stadt + Handel (September 2014) empfiehlt eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt um die Sondergebiete »Nahversorgung« und »Landhandel«. Eine entsprechende Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches ist vor Satzungsbeschluss für den Bau-

ungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« vorgesehen. Dann sind zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich möglich. Die Einschränkung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente erfolgt aufgrund der gutachterlichen Empfehlungen (Stadt + Handel, Dezember 2014).

Das Sondergebiet SO 3 – Landhandel/Zoo- und Tierbedarfsmarkt – liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum in seiner Abgrenzung im Zentrenkonzept 2009. Die städtebauliche Gefährdungsabschätzung von Stadt + Handel (September 2014) empfiehlt eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt um die Sondergebiete »Nahversorgung« und »Landhandel«. Eine entsprechende Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches ist vor Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« vorgesehen. Dann sind zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich möglich. Die Einschränkung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente erfolgt aufgrund der gutachterlichen Empfehlungen (Stadt + Handel, Dezember 2014).

Die Sortimentsliste »Oelder Liste« ist Bestandteil der Planurkunde des Bebauungsplanes Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände«.

#### 4.1.6. Zulässige zentren- und nahversorgungsrelevante Nebensortimente

In dem Teilgebiet SO 3 – Landhandel/Zoo- und Tierbedarfsmarkt – darf der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Nebensortimente gemäß »Oelder Liste« 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten.

##### *Begründung:*

Im Sondergebiet SO 3 – Landhandel/Zoo- und Tierbedarfsmarkt – ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm zulässig. Es ist eine Ergänzung des nicht zentrenrelevanten Hauptsortimentes mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgesehen. Sie werden auf 10% begrenzt, um die angrenzend geplanten und die bestehenden Nahversorgungseinrichtungen nicht zu beeinträchtigen.

Die Sortimentsliste »Oelder Liste« ist Bestandteil der Planurkunde des Bebauungsplanes Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände«.

#### 4.1.7. Zulässige Nutzungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1 und GEE 2

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1 und GEE 2 sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

##### *Begründung:*

Innerhalb der Gewerbegebiete sollen alle in der BauNVO gemäß § 8 allgemein und regelmäßig zulässigen Nutzungsarten realisiert werden können. Ein Ausschluss einzelner Nutzungen erfolgt in den weiteren Festsetzungen. Grundsätzlich ist die Errichtung von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten zulässig. Die Errichtung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten kann somit auf einer Verkaufsfläche von bis zu maximal 800 qm Verkaufsfläche innerhalb des Gewerbegebietes erfolgen.

#### 4.1.8. Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 sind die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffern 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
- Vergnügungsstätten

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

*Begründung:*

Innerhalb der Gewerbegebiete sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO üblicherweise nur ausnahmsweise zulässig. Eine entsprechende Nutzung ist innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen.

Auch die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

Vergnügungsstätten im städtebaulichen Sinne sind u. a. Spielcasinos, Spiel- und Automatenhallen, Varietes, Discotheken, Tanzbars, Nachtbars, Striptease-Lokale und Peep-Shows. Im Bebauungsplan können einzelne dieser Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können, als unzulässig festgesetzt werden. Für das Plangebiet ist keine der Nutzungen vorgesehen, sodass diese grundsätzlich ausgeschlossen werden können.

#### 4.1.9. Unzulässige Nutzungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 sind gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sowie mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß Sortimentsliste für die Stadt Oelde (»Oelder Liste«),
- Einzelhandelsbetriebe, als Sexshops sowie
- sonstige Gewerbebetriebe, sofern es sich um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z.B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe handelt.

*Begründung:*

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sowie mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß Sortimentsliste für die Stadt Oelde (»Oelder Liste«) erfolgt zur planungsrechtlichen Absicherung der Vorgaben des Zentrenkonzeptes der Stadt Oelde (s. Kap. 2.7). Diese Nutzungen sind durch die Vorgaben des Zentrenkonzeptes (Fokussierung des nahversorgungsrelevanten sowie des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche) ausgeschlossen. Die branchenüblichen Nebensortimente werden in einer gesonderten Festsetzung geregelt. Die Sortimentsliste »Oelder Liste« ist Bestandteil der Planurkunde des Bebauungsplanes Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände«.

Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter sowie Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätte zum Vertrieb von Erotikartikeln dienen (Sexshops), sind im Planbereich als unzulässig festgesetzt. Zu den Gewerbebetrieben mit sexuellem Charakter gehören u.a.

auch Bordelle u. bordellartige Nutzungen, sie sind den Gewerbebetrieben aller Art zuzuordnen.

Städtebauliche Zielsetzung der Gewerbegebiete ist die Bereitstellung eines attraktiven Grundstückes für die Umstrukturierung des vorhandenen Raiffeisen-Geländes. Dieser Betrieb sowie die angrenzenden Lebensmittelmärkte und eine vorhandene KFZ-Werkstatt sind auf Kundenverkehr angewiesen, der durch die Errichtung entsprechender Betriebe abgeschreckt werden könnten. Zudem befinden sich im Umfeld des Plangebietes weitere schutzwürdige Nutzungen, etwas Dienstleistungsbetriebe, weitere Einzelhändler und Wohnnutzungen. Die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben würde negative, städtebaulich relevante Folgewirkungen auslösen. Es muss davon ausgegangen werden, dass eine Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben eine Verschlechterung der Gebietsqualität mit sich bringen und ein sogenannter Trading-Down-Effekt ausgelöst wird. Dieser kann sich beispielsweise über die Außendarstellung ergeben, der die in der Nachbarschaft befindlichen Gewerbebetriebe wiederum in ihrer eigenen Außendarstellung beeinträchtigt. Das für Gewerbebetriebe zunehmend an Bedeutung gewinnende Gebietsimage als ein wesentlicher Standortfaktor wird durch die Existenz von Bordellen und bordellartigen Betrieben verschlechtert, eine positive sog. »Adressenbildung« als Visitenkarte für dort ansässige Unternehmen wird eindeutig erschwert.

#### 4.1.10. Nebensortimente von Einzelhandelsbetrieben in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 ist bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten der Anteil der branchenüblichen zentrenrelevanten Nebensortimente gemäß »Oelder Liste« auf zusammen maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.

Die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 und GEe2 befinden sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Für Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Gewerbegebiete sind die allgemein zulässigen zentrenrelevanten Nebensortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzt, um eine ungesteuerte Entwicklung zu unterbinden. Diese Einschränkung entspricht dem Ansiedlungsleitsatz II des Zentrenkonzeptes der Stadt Oelde (s. Kap. 2.7)

Die Sortimentsliste »Oelder Liste« ist Bestandteil der Planurkunde des Bebauungsplanes Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände«.

#### 4.1.11. Einschränkung der zulässigen Nutzungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 sind gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-VI der nachstehenden Abstandsliste 2007 (Abstandserlass) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 31 (1) BauGB Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI der nachstehenden Abstandsliste 2007 (Abstandserlass) und Anlagen mit einem ähnlichen Emissionsgrad (welche mit einem \* gekennzeichnet sind), sofern im Einzelfall die Sicherstellung des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 sind gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-VII der nachstehenden Abstandsliste 2007 (Abstandserlass) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII der nachstehenden Abstandsliste 2007 (Abstandserlass) und Anlagen mit einem ähnlichen Emissionsgrad (welche mit einem \* gekennzeichnet sind), sofern im Einzelfall die Sicherstellung des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

*Begründung:*

Die eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1 und GEE 2 liegen in integrierter Lage und sind umgeben von schützenswerten Nutzungen. Der Betrieb eines Raiffeisen-Handels soll durch das Planungsrecht auch weiterhin möglich sein. Zum Schutz der angrenzenden Nutzungen sollen jedoch gewerbliche Betriebe und Anlagen mit stärkeren Emissionen nicht zulässig sein. Daher erfolgt eine Gliederung des Gewerbegebietes mit Bezug auf den Abstandserlass (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbebetrieben und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass). Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06. Juni 2007). Die Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI und VII der Abstandsliste 2007 (Abstandserlass) sind auf der Planurkunde aufgeführt.

## **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

### 4.2.1. Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl im Sondergebiet und in den eingeschränkten Gewerbegebieten wird in der Planzeichnung gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO auf 0,95 festgesetzt.

*Begründung:*

Dieses Maß der baulichen Nutzung ist vorhabenspezifisch vertretbar, um eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung zu verhindern. Der Versiegelungsgrad der Flächen ist bereits im Bestand sehr hoch. Somit sind nachteilige Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder auf die Umwelt nicht zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Wiedernutzung der Fläche im Gegensatz zu einem Eingriff in nicht integrierter Lage vermieden.

### 4.2.2. Höhe baulicher Anlagen

#### a) Höhe und Bezugspunkt

Die Gebäudehöhe wird entsprechend den Höchstmaßen in der Planzeichnung festgesetzt. Relevanter Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Gebäudeoberkante. Bezugspunkt für die Höhenentwicklung ist die Höhe über Normalhöhennull (NHN).

*Begründung:*

Die maximale Höhe der Gebäudeoberkante über NHN wird festgesetzt, um die maximale Gebäudehöhe eindeutig zu definieren. Für die Sondergebiete SO 1 – Nahversorgung –, SO 2 – Nahversorgung – und SO 3 – Landhandel/Zoo- und Tierbedarfsmarkt – wird angenommen, dass die Gebäude maximal eine Höhe von 9,0 m über Parkplatzniveau benötigen. Für die weiteren Gebäude innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1 und GEE 2 wird eine Gebäudehöhe von 12,0 m über Parkplatz-/Geländeniveau benötigt. Lediglich in einem Bereich im Nordosten des Grundstückes wird abweichend davon eine Gebäudehöhe von 21 m über Geländeniveau benötigt, um hier eine Annahmestelle und Hochsilos errichten zu können.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wurde das in der Planung vorgesehene Geländeniveau, aufgerundet auf halbe Meter, an der am höchsten gelegenen möglichen Gebäudekante (Baugrenze) angenommen und ein Spielraum von jeweils 1 m aufgeschlagen.

#### b) Überschreitungen

Die Gebäudehöhe darf für untergeordnete Bauteile, etwa Technikaufbauten, in der Summe bis maximal 2,0 m über Gebäudeoberkante überschritten werden.

*Begründung:*

Für Technikaufbauten, wie Lüftungs- oder Klimaanlage darf die Gebäudehöhe überschritten werden. Um die Überschreitungen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen sollen die Aufbauten maximal 2,0 m über der Gebäudeoberkante liegen.

#### **4.3. Stellplätze**

Innerhalb des Sondergebietes (SO) - Nahversorgung und Landhandel/Zoo- und Tierbedarfsmarkt – sind Stellplätze und Zufahrten nur innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

*Begründung:*

Die Festsetzung zu dem Sondergebiet (SO) – Nahversorgung und Landhandel/Zoo- und Tierbedarfsmarkt – dient dazu, die Stellplatzanlage entsprechend der Konzeption zu errichten. Insgesamt ist die Errichtung von rund 160 Stellplätzen vorgesehen.

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 gilt, dass die Errichtung von Stellplätzen nicht geregelt wird und somit Stellplätze innerhalb der gesamten Gewerbegebiete zulässig sind.

#### **4.4. Bauweise**

Innerhalb des Sondergebietes (SO) – Nahversorgung und Landhandel/Zoo- und Tierbedarfsmarkt – sowie innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 gilt eine abweichende Bauweise. Für diese abweichende Bauweise gilt, dass eine offene Bebauung mit einer Gebäudelänge über 50 m zulässig ist.

*Begründung:*

Die vorgesehenen Gebäude für den Lebensmittel-Vollsortimenter sowie den Lebensmittel-Discounter und für die geplanten Gebäude innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 sind Gebäudelängen von über 50 m vorgesehen. Die geplanten Gebäude sollen nicht in einer geschlossenen Bebauung errichtet werden. Somit ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich.

#### **4.5. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

*Begründung:*

Insgesamt orientieren sich Größe und Geometrie der überbaubaren Grundstücksflächen für das Sondergebiet (SO) – Nahversorgung und Landhandel/Zoo- und Tierbedarfsmarkt – an den beabsichtigten Gebäudetypen, verbunden mit einer angemessenen Flexibilität hinsichtlich der konkreten Gebäudekubatur und -anordnung auf dem Baugrundstück. Für die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 wird, bis auf die Zufahrt im Süden, die gesamte Fläche als überbaubar festgesetzt. Diese Festsetzung dient dazu, dass der Betrieb im Rahmen der Umstrukturierung des Geländes flexibel die gesamte Fläche nutzen kann.

#### **4.6. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr**

Der östliche Teil des Plangebietes – hier die Gewerbegebiete – wird über die vorhandene Zufahrt von der Lindenstraße im Süden erschlossen. Die Erschließung der Stellplatzanlage im Sondergebiet sowie der anderen Nutzungen im Sondergebiet ist über zwei Zufahrten gesichert.

Im Westen des Plangebietes, angrenzend an die Warendorfer Straße, wird eine Straßenverkehrsfläche in der Planzeichnung festgesetzt.

##### *Begründung*

Die bestehende Kreuzung an der Warendorfer Straße soll umgebaut werden. Dies erfolgt außerhalb des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände«. Hierfür erforderliche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan über die Festsetzung als Verkehrsflächen gesichert.

Im Westen des Plangebietes wird eine Straßenverkehrsfläche in der Planzeichnung festgesetzt.

Im Westen des Plangebietes werden drei Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg in der Planzeichnung festgesetzt.

##### *Begründung:*

Ausgehend von der Warendorfer Straße sollen zusätzliche Fuß- und Radwege das Gelände erschließen. Dies trägt zur allgemeinen Zugänglichkeit und zur Verbindung des Geländes mit den Hauptlagen der Innenstadt bei. Die hierfür erforderlichen Flächen werden als Verkehrsflächen besonderen Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gesichert.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Flächen für Stellplätze fest (s. 4.3). Innerhalb dieser Flächen werden insgesamt 165 Stellplätze zeichnerisch dargestellt. Der Nachweis erforderlicher Stellplätze wird im weiteren Planungsverfahren abgestimmt.

#### **4.7. Ver- und Entsorgung**

Die Trinkwasserversorgung der Warendorfer Straße 16, der Lindenstraße 13a bis 13c und der Lindenstraße 31 werden über eine Stichleitung in der Zuführungsstraße zu dem Raiffeisenhandel versorgt. Zur Versorgung des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters und des Lebensmittel-Discounters sind neue Anschlüsse an Hauptleitungen an der Warendorfer Straße und an der Lindenstraße vorgesehen.

Die Löschwasserversorgung wird im Umkreis von 300 m über die Lindenstraße und die Warendorfer Straße zur Zeit sichergestellt mit einer Menge von bis zu 96 cbm/h.

Die Schmutzwässer und Regenabwässer sollen in die vorhandenen Kanäle eingespeist werden. Dazu ist an der Lindenstraße für das ehemalige Molkereigelände und das Raiffeisen-Gelände je ein neuer Grundstücksanschluss vorzusehen. Im Westen des Plangebietes können bestehende Anschlüsse genutzt werden.

In der Planzeichnung wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

##### *Begründung:*

Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität dient der Errichtung einer Transformierstation.

#### **4.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die in der Planzeichnung als »Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen« gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Hierbei können bis zu 50% der Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise, z. B. mit Schotter, ausgeführt werden.

*Begründung:*

In der Planzeichnung sind Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dies dient der Verminderung der Bodenversiegelung sowie der Verbesserung der Aufenthaltsqualität. .

#### **4.9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Für die gekennzeichneten Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorger festgesetzt.

*Begründung:*

Es ist vorgesehen im Plangebiet (innerhalb der Flächen für Versorgungsanlagen) eine Transformerstation zu errichten. Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche dient dazu die Transformerstation anzubinden.

#### **4.10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen**

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB insgesamt 27 standorttypische, großkronige und hochstämmige Laubbäume aus der nachstehenden Pflanzliste mit einem Stammumfang von 16-18 cm und einem Stammabstand von mind. 8,0 m anzupflanzen und zu erhalten. Während der ersten zwei Jahre nach Anpflanzung ist eine fachgerechte Anwuchspflege durchzuführen.

Pflanzliste:

- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Platane (Platanus acerifolia)

*Begründung:*

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB insgesamt 27 standorttypische, großkronige und hochstämmige Laubbäume fest. Diese sollen die Stellplatzanlage auflockern und im Sommer Schatten spenden. Die Pflanzliste dient der Konkretisierung standorttypischer Arten. Sie ist auf der Planurkunde aufgeführt.

#### **4.11. Gestalterische Festsetzungen**

Werbeanlagen

- Werbeanlagen an der Gebäudefassade sind auf maximal 15% der Fassadenflächen des Gebäudes zulässig.
- Im Sondergebiet SO – Nahversorgung und Landhandel/Zoo- und Tierbedarfsmarkt – sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen maximal zwei freistehende Werbeanla-



gen als Werbepylone zulässig. Die Oberkante jedes Werbepylons darf eine Höhe von 99 m über NHN und eine Werbefläche von 12 qm je Seite nicht überschreiten.

- Werbeanlagen dürfen nur der Eigenwerbung dienen. Zulässig sind auch Werbeanlagen, die der Werbung benachbarter Einzelhandelsbetriebe an der Wareндorfer Straße mit nachgewiesenen Stellplätzen innerhalb des Plangebietes dienen.

*Begründung:*

Durch die Festsetzung zu Werbeanlagen soll vermieden werden, dass das städtebauliche Erscheinungsbild des Standortes oder das Ortsbild gestört werden.

Die Werbeanlagen vorrangig sollen dazu dienen, auf die geplanten Einzelhandels-Nutzungen am Standort aufmerksam zu machen. Es wird auch Betrieben mit direktem räumlichem Bezug und mit funktionalem Bezug (durch die Nutzung der Stellplätze) die Möglichkeit zur Werbung gewährt. Es ist städtebaulich unerwünscht, dass im Plangebiet Betriebe beworben werden, die weder im räumlichen noch im funktionalen Bezug zum Plangebiet stehen.

## 5. Fachgutachten

### 5.1. Einzelhandel – Gesamtschau

Im Rahmen des Verfahrens wurden folgende Gutachten und Stellungnahmen zum Einzelhandel verfasst:

- BBE Handelsberatung GmbH 2013: Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau eines Nahversorgungszentrums mit Lebensmittelsupermarkt und Lebensmittel-Discountermarkt am Standort Wareндorfer Straße/Lindenstraße (Raiffeisengelände) in der Stadt Oelde. Hamburg, Mai 2013
- Stadt + Handel 2013: Plausibilitätseinschätzung eines vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens. Dortmund, Juli 2013
- Gutachterliche Stellungnahme BBE August 2013 (BBE Handelsberatung GmbH 2013: Einzelhandelsentwicklung im Bereich Wareндorfer Straße/ Lindenstraße / Anregungen durch die Firma Stadt & Handel. Hamburg August 2013)
- Stadt + Handel 2014: Ansiedlung eines Fachmarktzentums an der Wareндorfer Straße/ Lindenstraße (Raiffeisengelände) – Städtebauliche Gefährdungsabschätzung und Empfehlungen für das weitere Vorgehen. Dortmund September 2014
- Stadt + Handel 2014: Fachgutachterliche Kurzstellungnahme zur Frage der Randsortimentsverträglichkeit bei der Ansiedlung eines Fachmarktzentums an der Wareндorfer Straße/Lindenstraße (Raiffeisengelände). Dortmund Dezember 2014.

An dieser Stelle erfolgt zunächst eine Gesamtschau der wichtigsten Ergebnisse, die in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen sind. Eine Zusammenfassung der jeweiligen Gutachten/ Stellungnahmen erfolgt in Kapitel 5.2.

#### **Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich**

Das Plangebiet liegt bisher nur teilweise innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum. In einer städtebaulichen Gefährdungsabschätzung (Stadt + Handel September 2014) wird empfohlen, den Geltungsbereich des im Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« festgesetzten Sondergebietes in die bestehende Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches aufzunehmen. Die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Innen-

stadtzentrum ist durch die Stadt Oelde vorgesehen. Der Beschluss dazu wird vor dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« getroffen.

### **Planerische Vorgaben**

Die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters (1.800 qm) und eines Lebensmitteldiscounters (1.200 qm) auf dem ehemaligen Molkereigelände entspricht laut Auswirkungsanalyse (BBE Mai 2013) grundsätzlich den Zielen des Zentrenkonzeptes der Stadt Oelde (Stadt + Handel 2009). Bereits vorhandene Betriebe werden durch die Neupositionierung gestärkt und nachhaltig am Standort gesichert. Zudem wird ein derzeit außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegender Markt in den zentralen Versorgungsbereich hinein verlagert. Eine städtebauliche Gefährdungsabschätzung (Stadt + Handel Dez 2014) stellt fest, dass der Planstandort und die dort vorgesehenen Nutzungen grundsätzlich mit den Zielstellungen des Zentrenkonzeptes sowie des Masterplans übereinstimmen.

Der wirksame FNP stellt für den Standort gemischte Bauflächen dar und ist für den geplanten Standort in ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu ändern (BBE Mai 2013). Dies erfolgt im Parallelverfahren. Das Vorhaben entspricht den übergeordneten Zielen des Regionalplanes (BBE Mai 2013). Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes werden eingehalten (BBE Mai 2013).

### **Auswirkung, Verträglichkeit, Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte**

Für die Lebensmittelmärkte bedarf es einer gutachterlichen Bestätigung der Zentrenverträglichkeit.

Laut Auswirkungsanalyse (BBE Mai 2013) kann das Planvorhaben (seinerzeit dort angenommen 1.800 qm Lebensmittel-Vollsortimenter und 1.200 qm Lebensmittel-Discounter) die Versorgungsfunktionen im Stadtgebiet von Oelde festigen, ohne wesentliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und bei der wohnungsnahen Versorgung auszulösen. Dabei entspricht das projektierte Einkaufszentrum hinsichtlich Größe und Sortimente den mittel-zentralen Versorgungsfunktionen der Stadt Oelde. Das projektierte Nahversorgungszentrum liefert aus absatzwirtschaftlicher Sicht einen positiven Beitrag zur Stärkung der Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums Oelde. (BBE Mai 2013)

Die in einer Plausibilitätseinschätzung zur Auswirkungsanalyse (Stadt + Handel Juli 2013) angemerkteten Fragen und offenen Punkte wurden in einer gutachterlichen Stellungnahme von BBE (BBE August 2013) fundiert geklärt.

In einer Abstimmung mit der IHK (Oktober und Dezember 2013) wurde sich für den Lebensmittel-Vollsortimenter auf eine Verkaufsfläche von 1.400 qm plus 100 qm Shopfläche (zusammen 1.500 qm) geeinigt. Dem Lebensmittel-Discounter wird eine Verkaufsfläche von 1.200 qm zugestanden.

Eine städtebauliche Gefährdungsabschätzung (Stadt + Handel September 2014) belegt, dass aufgrund der Verlagerungsbestrebungen der Verkaufsflächenzuwachs insgesamt moderat ausfällt (rd. 1.200 qm) und die relevanten Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen akzeptabel erscheinen. Der Gutachter stellt die Vor- und Nachteile für die Zukunft des Standortes und des Einzelhandels in Oelde mit und ohne Realisierung der Vorhaben in Szenarien gegenüber. In der Abwägung der dargestellten Pros und Contras überwiegen aus fachgutachterlicher Sicht letztlich die Vorteile einer Weiterverfolgung des Planvorhabens. Es wird eine gewissenhafte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen. Mit Blick auf die Verkaufsfläche schlägt der Gutachter für den Vollsortimenter eine maximale Verkaufsfläche von 1.400 qm ohne Shops vor.

Mit Bezug auf die Gutachten und Abstimmungen im Jahr 2013 wurde in einem Gespräch zwischen den Gutachtern (Stadt + Handel, BBE Handelsberatung), der Stadt Oelde und dem potenziellen Investor im Dezember 2014 die abschließende Einigung getroffen, dass nunmehr

1.500 qm maximale Verkaufsfläche für den Lebensmittel-Vollsortimenter im Bebauungsplan festgesetzt werden, von denen 100 qm für Shops nutzbar sind, in denen zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortimente unzulässig und als Nebensortimente nur ausnahmsweise zulässig sind. Die Zentrenverträglichkeit dieser Regelung – in Kombination mit einer Steuerung der Sortimente – ergibt sich aus den genannten vorliegenden Gutachten und Abstimmungen.

### **Nebensortimente**

Laut Ansiedlungsleitsatz II des Zentrenkonzeptes der Stadt Oelde (Stadt + Handel 2009, s. Kap. 2.7) sollen zentrenrelevante Randsortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum auf 10% bzw. 800 qm der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens begrenzt werden. Im Innenstadtzentrum ist in der Regel keine Beschränkung vorgesehen. Im Einzelfall ist der Nachweis zu erbringen, dass die Teilverkaufsflächengröße einzelner oder mehrerer zentrenrelevanter Randsortimente zu keinen schädlichen Auswirkungen führen.

Wie bereits beschrieben, wird die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« getroffen. Dann liegen die geplanten Einzelhandelsbetriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und die Beschränkung der zentrenrelevanten Nebensortimente kann über 10% der Gesamtverkaufsfläche liegen, sofern keine schädlichen Auswirkungen von den zentrenrelevanten Nebensortimenten ausgehen.

Nachdem im Vorentwurf die – zwischen zentralen Beteiligten abgestimmte – Begrenzung der zentrenrelevanten Nebensortimente für die drei Betriebe im Sondergebiet (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter und Landhandel/»Grüner Markt«) zunächst auf 20% festgesetzt wurde, empfahl die städtebauliche Gefährdungsabschätzung (Stadt + Handel September 2014) eine Begrenzung auf 10% der Gesamtverkaufsfläche.

Laut fachgutachterlicher Kurzstellungnahme (Stadt + Handel Dezember 2014) wird mit Bezugnahme auf ein Abstimmungsgespräch der Akteure festgehalten, dass eine Verkaufsfläche von maximal rund 200 qm für zentrenrelevante Nebensortimente städtebaulich verträglich ist. Exakt bedeutet dies, dass für den Vollsortimenter eine Obergrenze des Randsortiments von 15% der Gesamtverkaufsfläche (225 qm), für den Discounter von 17,5% (210 qm) und für den Landhandel von 25% (200 qm) bestehen. Insgesamt ergibt sich somit für das Gesamtvorhaben eine maximal zulässige Verkaufsfläche der Randsortimente im Umfang von 635 qm. Darüber hinaus werden warengruppenspezifische Verkaufsflächen-Obergrenzen zur Aufnahme in die textlichen Festsetzungen entwickelt. Die Empfehlungen aus der gutachterlichen Kurzstellungnahme (Stadt + Handel Dezember 2014) wurden in den Festsetzungen übernommen.

## **5.2. Einzelhandel – Zusammenfassungen der einzelnen Gutachten und Stellungnahmen**

### **Auswirkungsanalyse (BBE, Mai 2013)**

In der BBE-Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH 2013: Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau eines Nahversorgungszentrums mit Lebensmittelsupermarkt und Lebensmittel-Discountermarkt am Standort Wareндorfer Straße/Lindenstraße (Raiffeisengelände) in der Stadt Oelde. Hamburg, Mai 2013) werden die Auswirkungen des Vorhabens entsprechend den Anforderungen des Zentrenkonzeptes untersucht. Das Gutachten wurde im Auftrag der Ten Brinke Projektentwicklung GmbH erstellt und untersucht die Rahmenbedingungen der Einzelhandelsstrukturen in Oelde, analysiert die vorhandenen Standorte und die Vorgaben für den Standort aus dem Zentrenkonzept (siehe hierzu Kapitel 2.7 Zentrenkonzept) sowie anderer planerischer Vorgaben (Flächennutzungsplan, Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Münsterland, sachlicher Teilplan zum großflächigen Einzelhandel des Landesentwicklungsplanes).

### *Vorbedingungen*

Das Gutachten geht von einer Verkaufsfläche von 1.800 qm in einem Lebensmittel-Vollsortimenter sowie 1.200 qm Verkaufsfläche in einem Lebensmittel-Discounter aus. Die Beurteilung möglicher Auswirkungen erfolgt entsprechend einer Flächenfestsetzung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel).

Die Planung entspricht nach Auffassung des Gutachters grundsätzlich den Zielen des Zentrenkonzeptes. Bereits vorhandene Betriebe werden durch die Neupositionierung gestärkt und nachhaltig am Standort gesichert. Zudem wird ein derzeit außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegender Markt in den zentralen Versorgungsbereich hinein verlagert.

Der wirksame FNP stellt für den Standort gemischte Bauflächen dar und ist für den geplanten Standort in ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu ändern. Der Gebietsentwicklungsplan stellt einen Wohnsiedlungsbereich dar, grundsätzlich sind »Sondergebiete für die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO« genehmigungsfähig. Das Vorhaben entspricht daher den übergeordneten Zielen des Regionalplanes.

In dem bei der Erstellung des Gutachtens vorliegenden Entwurf des sachlichen Teilplans zum großflächigen Einzelhandel wurden Ziele und Grundsätze festgesetzt, die im Rahmen der Bauleitplanung in die Abwägung als Grundsätze einzubeziehen sind. Das Gutachten verweist hier zwar auf einen veralteten Entwurfsstand des sachlichen Teilplans, dieser stimmt nach Abstimmung mit dem Gutachter in den hier relevanten Punkten jedoch mit dem beschlossenen sachlichen Teilplan überein. Somit behält die Kernaussage des Gutachters seine Gültigkeit: Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes werden eingehalten.

Im Innenstadtzentrum existieren zwei Lebensmittel-Vollsortimenter, ein Reformhaus und mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Darüber hinaus befinden sich wichtige nahversorgungsrelevante Anbieter im zentralen Versorgungsbereich. Die Realisierung eines neuen Lebensmittel-Discounters und eines Drogeriefachmarktes im Geschäftszentrums Vicarie-Platz wird im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse vollständig berücksichtigt.

Im südlichen Stadtgebiet befindet sich nach der Schließung eines Lebensmittel-Discounters noch ein SB-Warenhaus am Standort Auepark. Im nördlichen Stadtgebiet existieren zwei Lebensmittel-Discounter sowie zwei Lebensmittelsupermärkte (Standortbereich Tom-Rinck und Nahversorgungsstandort Nord).

### *Vorhaben und Auswirkungen*

Durch eine Bündelung der bestehenden Anbieterstrukturen im nordöstlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sowie durch eine strukturelle Aufwertung des Angebotes in Form einer moderneren und moderat vergrößerten Verkaufsflächenausstattung wird somit ein attraktives Versorgungsangebot in zentraler Lage geschaffen. Der Standort verfügt über ausreichende Parkplatzkapazitäten (zukünftig mehr als 150 Stellplätze). Durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof von Oelde ist auch der öffentliche Personennahverkehr über mehrere Buslinien vom Projektstandort aus direkt erreichbar. Die Erschließung des Geländes soll perspektivisch via Warendorfer Straße sowie Lindenstraße erfolgen.

Das Kerneinzugsgebiet umfasst die Kernstadt von Oelde, d.h. den zusammenhängenden Siedlungsbereich ohne die Stadtteile Lette, Stromberg und Sünninghausen mit einer Einwohnerplattform von rd. 21.900 Personen. Als Nahbereich ist der erweiterte Umlandbereich der Kernstadt, inklusive der oben erwähnten Stadtteile gekennzeichnet, der im Wesentlichen der administrativen Stadtgrenze von Oelde entspricht. Das Einwohnerpotenzial liegt in dieser Ergänzungszone mit deutlich geringerer Marktdurchdringung bei rd. 8.000 Personen.

Kerneinzugsgebiet und Nahbereich umfassen insgesamt eine Nachfrageplattform von 29.935 Einwohnern. Es ergeben sich daraus Nachfragevolumina im kurzfristigen Bedarfsbereich (Nah-

rungs- und Genussmittel / Drogerie) von 53,0 Mio. € im Kerneinzugsgebiet und von 19,4 Mio. € im Nahbereich. In der Summe beider Zonen liegt das Nachfragevolumen entsprechend bei 72,4 Mio. €. Darüber hinaus sind nur geringe Streuumsätze mit Kunden aus einem räumlich erweiterten Marktgebiet bei Waren des täglichen Bedarfs zu erwarten. Insgesamt liegt das Kaufkraftniveau der Stadt Oelde mit einem Wert von 102,7 leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt.

Das Planvorhaben ist geeignet, die Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Stadt Oelde in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten spürbar zu verbessern. Hinsichtlich der Betriebsarten und deren Größe handelt es sich um marktübliche Betriebsformen der Nahversorgung, die das bestehende Nahversorgungsangebot durch eine Modernisierung, Erweiterung des Verkaufsflächenangebots und Verbundeffekten durch die Bündelung verschiedener Angebotsformen an zentraler und sehr gut erreichbarer Stelle im Innenstadtbereich optimieren.

Das Planvorhaben kann die Versorgungsfunktionen im Stadtgebiet von Oelde festigen, ohne wesentliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und bei der wohnungsnahen Versorgung auszulösen. Dabei entspricht das projektierte Einkaufszentrum hinsichtlich Größe und Sortimente den mittel-zentralen Versorgungsfunktionen der Stadt Oelde.

Das projektierte Nahversorgungszentrum liefert aus absatzwirtschaftlicher Sicht einen positiven Beitrag zur Stärkung der Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums Oelde.

### **Plausibilitätseinschätzung (Stadt + Handel, Juli 2013)**

In einer Plausibilitätseinschätzung (Stadt + Handel 2013: Plausibilitätseinschätzung eines vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens. Dortmund, Juli 2013) sowie einer gutachterlichen Stellungnahme von Stadt + Handel vom 31. Juli 2013 (jeweils im Auftrag der Stadt Oelde) wurde die Auswirkungsanalyse der BBE hinsichtlich ihrer inhaltlichen und methodischen Plausibilität überprüft. Im Ergebnis wird angeführt, dass sich bei der Einordnung gemäß Einzelhandelskonzept Fragen bzw. ungeklärte Punkte ergeben. Hier werden insbesondere die absatzwirtschaftlichen Eingangswerte und die städtebauliche Bewertung hinterfragt:

- Die angesetzten Flächenproduktivitäten für das Vorhaben erscheinen Stadt + Handel in Relation zu den Bestandsstrukturen sowie im Hinblick auf die Attraktivität des geplanten Standortes zu gering angesetzt. Dadurch wird der umzuverteilende Vorhabenumsatz ggf. unterschätzt und Umsatzverteilungswirkungen werden zu gering dargestellt.
- Die Umsatzverteilung zu Lasten des geplanten innerstädtischen Einkaufszentrums im Süden der Innenstadt werden nicht konkret dargestellt. Der geplante Markt dort übernimmt für die Versorgung im südlichen Bereich der Innenstadt und innerhalb des Centers eine wichtige Funktion. Eine Einschätzung des Beeinträchtigungsgrades ist wünschenswert, um mittel- und langfristige Folgewirkungen auf die Innenstadt- und die Nahversorgungsstruktur in Oelde zu bewerten.
- Die städtebauliche Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf Innenstadt und relevante Nahversorgungsstandorte sind nach Auffassung von Stadt + Handel zu unkonkret. Umverteilungen gehen u.a. so stark zu Lasten des Nahversorgungsstandortes Nord (NVS Nord; zwischen 5% und 8 %), dass diese nicht mehr als unwesentlich angesehen werden können. Das NVS Nord weist schlechtere Standortrahmenbedingungen auf, als der geplante Standort ehemalige Molkerei/Raiffeisengelände. Hier muss aus Sicht von Stadt + Handel über ein moderateres Umverteilungsmaß sichergestellt werden, das der NVS Nord langfristig lebensfähig bleibt.
- Die Verkaufsflächen scheinen in Relation zum Bestand in Oelde überdimensioniert. Dies trifft vor allem auf den Lebensmittel-Vollsortimenter und die relevanten Wettbewerber zu.

### **Gutachterliche Stellungnahme (BBE, August 2013)**

Zu den hinterfragten Punkten nimmt die BBE Handelsberatung GmbH wie folgt Stellung:

Für den Anbieter des Lebensmittel-Discounter-Marktes wird durch das EHI-Handelsinstitut eine Flächenproduktivität von 5.100 €/qm Verkaufsfläche angesetzt (Zeitraum 2012), dies stellt den Bundesdurchschnitt dar. Die in Ansatz gebrachte Flächenproduktivität von 4.900 €/qm stellt hingegen den im örtlichen Wettbewerbskontext, insbesondere auch im Hinblick auf die Neuentwicklung eines Einkaufszentrums in der südliche City, aus BBE-Sicht maximal erreichbare Größenordnung dar.

Zudem ist zu attestieren, dass sich die Flächenproduktivitäten der filialisierenden Lebensmittel-Discounter aufgrund des Flächenwachstums in den letzten Jahren spürbar nach unten entwickelt haben. Das betrifft auch den Anbieter des Lebensmittel-Discounter-Marktes, hier lagen die Flächenproduktivitäten nach EHI im Jahr 2010 noch bei 5.500 €/qm im Bundesgebiet.

So kann auf Bundesebene insgesamt festgestellt werden, dass die allgemein zunehmenden Verkaufsflächen aufgrund von Flächenerweiterungen im Bestand (Modernisierung von Altfilialen) wie auch erfolgten Neuansiedlungen nicht in einen linear hierzu steigenden Umsatz überführt werden konnten. Die Flächenproduktivität sank dementsprechend - was jedoch nicht zur Schließung von Bestandsfilialen führte.

Es ist darüber hinaus gerade aufgrund der in Oelde bereits heute und perspektivisch zu erwartenden Wettbewerbssituation (Realisierung eines innerstädtischen Einkaufszentrums in der südlichen City mit einem weiteren Lebensmittel-Discountmarkt) davon auszugehen, dass sich die Flächenleistungen der Anbieter insgesamt zukünftig in durchschnittlichen bis leicht unterdurchschnittlichen Größenordnungen bewegen werden. Das bedeutet im Umkehrschluss nicht zwingend, dass einzelne Anbieter vom Markt verschwinden. In keinem Fall ist zu unterstellen, dass Einzelanbieter überproportional durch die avisierte Neuentwicklung betroffen würden.

Ein weiterer Aspekt in diesem Zusammenhang stellt die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Filiale dar. Im Jahr 2011 betrieb der Lebensmittel-Discounter 2.517 Filialen im Bundesgebiet und konnte damit einen Gesamtumsatz von rd. 11 Milliarden € generieren. Bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 804 qm pro Filiale stellt sich somit ein durchschnittlicher Filialumsatz in Höhe von knapp 4,4 Mio. € dar.

Die durch die BBE Handelsberatung im vorliegenden Gutachten prognostizierte Umsatzhöhe von insgesamt 5,9 Mio. € liegt damit 34 % über dem Filialdurchschnitt. Aus Sicht der BBE Handelsberatung stellt dieser deutlich überproportionale Anstieg der Umsatzleistungen einen hinreichenden Ansatz dar, die möglichen Auswirkungen im Sinne eines »Worst-Case-Ansatzes« darzulegen.

#### *Umverteilungseffekte*

Die zu erwartenden Umverteilungseffekte dürften sich aus Sicht der BBE Handelsberatung in den im vorliegenden Gutachten dargestellten Größenordnungen bewegen. Selbst für den Fall, dass die Umsatzleistungen über dem durch die BBE Handelsberatung zugrunde gelegten Niveau anzusetzen wären, dürften sich die Effekte auf die bestehenden Wettbewerber nur unwesentlich ändern.

So wären bei einer potenziellen Flächenproduktivität von 5.500 €/qm für den geplanten Lebensmittel-Discounter-Markt und 4.100 €/qm für den geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter insgesamt nahversorgungsrelevante Mehrumsätze in Höhe von 5,8 Mio. € zu erwarten (Im vorliegenden BBE-Gutachten betragen diese 5,1 Mio. €). Hinsichtlich der zu erwartenden Umver-

teilungen würden dann geringfügig höhere Quoten erreicht, in der Summe steigen die Umverteilungsquoten dann von 6,7% auf etwa 7,5 %.

Einzelne Standorte wären auch dadurch nicht gefährdet. Zwar hätten Standorte in solitären Lagen und auch der Standort NVS Nord durchaus spürbare Umverteilungseffekte von 8 - 9 % zu verzeichnen, was jedoch in keinem Fall zu einer Betriebsaufgabe führen dürfte.

In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass keiner der in Oelde derzeit ansässigen Wettbewerber heute unterdurchschnittlich agieren dürfte. Vielmehr stellen sich die Wettbewerber leistungsfähig und gut frequentiert dar, es sind keine signifikanten Vorschädigungen zu erkennen. Demnach wären aus Gutachtersicht Umsatzeinbußen entsprechend zu kompensieren.

#### *Umsatzumverteilungen zu Lasten des geplanten innerstädtischen Einkaufszentrums/ Ortsteil Stromberg*

Der geplante Anbieter im derzeit in Bau befindlichen Einkaufszentrum im Süden der Innenstadt ist durch die BBE-Gutachter vollumfänglich als Bestandsobjekt in die Berechnungen eingeflossen.

Auch hier läge ein potenziell zu erwartender Umsatzrückgang bei unter 10 %. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass aufgrund der zu erwartenden Attraktivität des neu errichteten Einkaufszentrums im Süden der Innenstadt grundsätzlich eine deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegende Flächenproduktivität für den hier integrierten Markt anzusetzen wäre. Infolge zu erwartender Umsatzrückgänge dürften diese auf ein ähnliches Niveau sinken, wie es für den geplanten Anbieter am Standort ehemaliges Molkereigelände zu erwarten wäre.

Zusammenfassend betrachtet ist aus BBE-Sicht zu erwarten, dass eine Etablierung zweier discountorientierter Lebensmittelmärkte im Bereich der Innenstadt langfristig dazu führen dürfte, dass beide hinsichtlich der perspektivisch erreichbaren Umsätze auf einem Durchschnittsniveau agieren können.

Der Standortbereich Stromberg dürfte aufgrund der perspektivischen Neuansiedlung auch dann keine spürbaren Auswirkungen erfahren, wenn die perspektivisch zu erwartenden Umsätze etwas höher lägen, als im vorliegenden Gutachten der BBE Handelsberatung dargestellt. Die Umverteilungen würden von 5,5 % auf etwa 6,3 % ansteigen.

#### *Perspektivische Nachnutzung eines wegfallenden Lebensmittel-Vollsortimenters in der Innenstadt*

Die Möglichkeit einer Nachnutzung eines wegfallenden Lebensmittel-Vollsortimenters in der Innenstadt durch einen Filialisten im Lebensmittel-Einzelhandel stellt sich aus Sicht der BBE Handelsberatung nur eingeschränkt dar. Der Standort weist im Vergleich zu den Alternativstandorten (Einkaufszentrum Innenstadt Süd, Planstandort Warendorfer Straße/Lindenstraße) für den qualifizierten Lebensmittel-Einzelhandel deutlich schwächere Rahmenbedingungen auf. Hierzu zählen eine geringere Verkaufsfläche sowie eine deutlich geringere Anzahl an Stellplätzen für Pkw vor dem Objekt. Insofern gehen die Gutachter nicht davon aus, dass sich am Altstandort ein weiterer Wettbewerber im Segment des Lebensmittel-Einzelhandels platzieren wird. Aufgrund der innerstädtischen Auflage im Bereich der Fußgängerzone ist eine kurzfristige Nachnutzung in einem anderen Segment zu erwarten.

#### **Abstimmung mit der IHK (Oktober und Dezember 2013)**

In Abstimmung mit der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen wird eine Verkaufsflächenobergrenze für den Lebensmittel-Vollsortimenter von 1.400 qm als erforderlich erachtet.

Mitgetragen wird zusätzlich die Errichtung von ergänzenden Angeboten im Bereich der Vorkasenzone von bis zu 100 qm.

### **Städtebauliche Gefährdungsabschätzung (Stadt + Handel, September 2014)**

Im September 2014 wurde von Stadt + Handel eine städtebauliche Gefährdungsabschätzung zur Ansiedlung des Vorhabens an der Warendorfer Straße / Lindenstraße durchgeführt, die auch Empfehlungen für das weitere Vorgehen umfasst. Die in der Oelder Innenstadt festgestellten Veränderungen seit 2008 weisen auf eine positive Dynamik hin. Es ist eine Fokussierung der Einzelhandelsnutzungen auf den Innenstadtkernbereich festzustellen. Die positive Entwicklung in Richtung der für die Innenstadt aufgestellten Ziele sollte durch neue Vorhaben nicht gefährdet werden. Neue Ansiedlungen auf der nördlichen Potenzialfläche sind daher mit Blick auf Dimension und Sortimente so zu gestalten, dass sie eine Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsangebotes darstellen.

Die Gefährdungsabschätzung stellt fest, dass der Planstandort und die dort vorgesehenen Nutzungen grundsätzlich mit den Zielstellungen des Zentrenkonzeptes sowie des Masterplans übereinstimmen. Darüber hinaus werden in der Gefährdungsabschätzung Fragen zur städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens behandelt.

### *Szenarien*

Um die Folgen der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters abzuschätzen und zu vergleichen werden zwei Szenarien betrachtet. Im Szenario I »Status Quo« werden die beiden Märkte nicht auf dem ehemaligen Molkereigelände realisiert. Die interessierten Anbieter (bisherige Standorte Bahnhofstraße 3, Hohe Straße 2) würden in diesem Szenario an ihren bisherigen (kleineren) Standorten verbleiben. Szenario II geht von einer Entwicklung der Potenzialfläche gemäß der zum Stand des Gutachten vorgesehenen Festsetzungen aus (Lebensmittelvollsortimenter mit 1.500 qm VKF inkl. 100 qm Shop; Lebensmitteldiscounter mit 1.200 qm VKF).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Entwicklung im Szenario I eine weitere Konzentration auf die bestehenden Einzelhandelslagen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum bedingt und damit einer Ausdünnung ebendieser Lagen entgegensteht. Durch Fortbestehen des Vollsortimenters am bisherigen Standort (Bahnhofstraße 3) würde ein wichtiger Frequenzbringer erhalten. Allerdings ist das Fortbestehen mittel- bis langfristig unsicher. Eine Verlagerung an einen Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum würde zu einer Abwertung der qualitativen Nahversorgungssituation in der Kernstadt von Oelde führen. Da auch ohne Realisierung des Vorhabens Potenziale in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bestehen, könnten Verkaufsflächen an anderen Standorten realisiert werden, die jedoch nicht zwangsläufig mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Oelde übereinstimmen.

Bei Realisierung der Vorhaben (Szenario II) werden durch die Verlagerung des Vollsortimenters vom bisherigen Standort in der Innenstadtkernlage (Bahnhofsstraße) kurzfristig gewisse negative Auswirkungen auf die Funktionalität der zusammenhängenden Einzelhandelslagen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum ausgelöst. Die Realisierung ist möglicherweise mit folgenden negativen Folgewirkungen verbunden:

- keine vollumfänglichen Kopplungspotenziale mit den bestehenden Einzelhandelslagen
- bei einer ungesteuerten Entwicklung Konkurrenz des Randsortiments zu den Angeboten in den gewachsenen Geschäftslagen



- Begehrlichkeiten für Verkaufsflächenerweiterungen im Umfeld der Potenzialfläche, die einer Fokussierung auf die Haupt- und Nebenlagen des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum entgegenstehen.

Darüber hinaus wird das Risiko einer Wettbewerbsverschärfung bei Realisierung der Vorhaben thematisiert. Die bereits vorliegenden Gutachten sowie eine erneute Teilprüfung in der Gefährdungsabschätzung ergaben jedoch, dass die Auswirkungen akzeptabel sind. Sowohl die Auswirkungen auf den Lebensmitteldiscounter am Vicarie-Platz sowie auf die Nahversorgungsstrukturen der nördlichen Siedlungsbereiche (Nahversorgungsstandort Nord und Standortbereich Tom-Rinck-Straße) sind verträglich. Die Auswirkungen auf den kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestand sind – vorbehaltlich einer restriktiven Steuerung solcher Shops im geplanten Nahversorgungszentrum – als gering einzuschätzen. Eine Kaufkraftrückbindung von Lebensmittelmärkten an nicht integrierten Lagen (z.B. Auepark) ist möglich.

Mit Blick auf mögliche positive Folgewirkungen ist zu nennen, dass das langfristige Bestehen eines wettbewerbsfähigen Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum nur bei Realisierung des Vorhabens gesichert ist. Hinzu kommt die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters von einem Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum hinein. Zudem belegen Passantenbefragungen in vergleichbaren städtebaulichen Situationen, dass trotz der Entfernung zu den Haupt- und Nebenlagen des zentralen Versorgungsbereiches gewisse Kopplungspotenziale bestehen.

In der Abwägung der dargestellten Pros und Contras überwiegen aus fachgutachterlicher Sicht letztlich die Vorteile einer Weiterverfolgung des Planvorhabens. Die Realisierung des in Rede stehenden Vorhabens ermöglicht eine aktive Einflussnahme auf die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Oelde. Zur Vermeidung möglicher negativer Folgen wird jedoch eine sehr gewissenhafte bauleitplanerische Flankierung der Entwicklung angeraten.

#### *Empfehlungen für das weitere Vorgehen*

- Bauleitplanerische Empfehlungen
  1. Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.400 qm für den Lebensmittel-Vollsortimenter, 1.200 qm für den Lebensmitteldiscounter und 800 qm für den Landhandelsbetrieb
  2. Weitestgehender Ausschluss von Shopergänzungen (vertretbar sofern sie der Zielsetzung, einen die gewachsenen Lagen ergänzenden Standortbereich zu entwickeln, entsprechen)
  3. Reduzierung der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente auf jeweils maximal 10% der Verkaufsfläche
  4. Überplanung des Umfeldes der Potenzialfläche durch einen Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB
  5. Steuerung zentrenrelevanter Entwicklungen außerhalb und in Randlage des zentralen Versorgungsbereichs; Beschränkung der Verkaufsfläche auf die Bestandsflächen + 10% Erweiterungsmöglichkeiten.
- Weitere städtebauliche Empfehlungen
  1. Erhöhung des Kopplungspotenzials des Vorhabens mit den zusammenhängenden Einzelhandelslagen; Gestaltung des Vorhabens, sodass es im Zusammenhang mit dem übrigen Innenstadtzentrum wahrgenommen wird; städtebauliche/gestalterische Integration des Vorhabens
  2. Aufwertung der Wegebeziehungen zwischen Potenzialfläche und den zusammenhängenden Einzelhandelslagen

3. Reduzierung der Barrierewirkung der Warendorfer Straße, z.B. durch Quermöglichkeiten, die den Fußverkehr priorisieren
  4. Förderung der Nachnutzung des bisherigen Lebensmittelmarktes in der Innenstadt (Bahnhofstraße 3) durch einen Einzelhandelsbetrieb, der das Angebot in der Innenstadt ergänzt und eine Magnetfunktion hat
- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum

Nach dem Zentrenkonzept der Stadt Oelde liegen die im Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzten Flächen nur teilweise im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Stadt + Handel 2009). Daher ist eine Prüfung und Modifizierung der Abgrenzung notwendig. Von einer Ausweisung des Plangebietes als eigenständiger zentraler Versorgungsbereich sollte abgesehen werden, da der Zusammenhang zwischen Plangebiet und dem Innenstadtzentrum gestärkt werden soll. Folglich ist zu empfehlen, den Geltungsbereich des im Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« festgesetzten Sondergebietes Nahversorgung und Landhandel in die bestehende Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches aufzunehmen.

### *Umgang mit den Empfehlungen*

Die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum ist durch die Stadt Oelde vorgesehen. Der Beschluss soll vor dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« erfolgen.

Die Empfehlungen zum Maß der Begrenzung der Verkaufsfläche (des Lebensmittel-Vollsortimenters) und der Randsortimente aus der städtebaulichen Gefährdungsabschätzung wurde im Bebauungsplan nicht entsprochen. Die dort gewählten Festsetzungen entsprechen jedoch dem Zentrenkonzept der Stadt Oelde (Stadt + Handel 2009).

Die Verträglichkeit der festgesetzten Verkaufsfläche von max. 1.500 qm für den Lebensmittel-Vollsortimenter, von der 100 qm für Shops genutzt werden sollen, wird in den Gutachten und Abstimmungen aus dem Jahr 2013 (s.o.) deutlich und in einem erneuten Abstimmungsgespräch der Beteiligten bestätigt. Die möglichen beiden Shops mit zusammen maximal 100 qm Verkaufsfläche befinden sich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt-Zentrum. Die Wahrscheinlichkeit von negativen Auswirkungen wird zusätzlich dadurch verringert, dass zentrenrelevante Sortimente in den Shops nur ausnahmsweise zulässig sind.

Die Verträglichkeit der Festsetzungen zum Nebensortiment wird in der fachgutachterlichen Kurzstellungnahme (Stadt + Handel Dezember 2014) dargelegt.

### **Fachgutachterliche Kurzstellungennahmen (Stadt + Handel, Dezember 2014)**

Mit Blick auf die Verkaufsfläche und den Anteil der zentrenrelevanten Nebensortimente in den vorgesehenen Betrieben wurde von Stadt + Handel im Dezember eine weitere fachgutachterliche Stellungnahme erarbeitet. Mit Bezugnahme auf ein Abstimmungsgespräch der Akteure wird festgehalten, dass eine Verkaufsfläche von maximal rund 200 qm für zentrenrelevante Nebensortimente städtebaulich verträglich ist. Exakt bedeutet dies, dass für den Vollsortimenter eine Obergrenze des Randsortiments von 15% der Gesamtverkaufsfläche (225 qm), für den Discounter von 17,5% (210 qm) und für den Landhandel von 25% (200 qm) bestehen. Insgesamt ergibt sich somit für das Gesamtvorhaben eine maximal zulässige Verkaufsfläche der Randsortimente im Umfang von 635 qm.

Um die Entwicklungsziele im Einzelhandelskonzept der Stadt Oelde zu gewährleisten, soll vermieden werden, dass die Randsortimente in den Vorhaben weder ein eigenständiges Gewicht gegenüber dem Innenstadtzentrum noch einen eigenständigen Fachgeschäft-

/Fachmarktcharakter ausbilden. Dazu werden dezidierte Verkaufsflächenempfehlungen für zentrenrelevante Warengruppen gegeben. Bei der Herleitung der Verkaufsflächenempfehlungen werden für jede Warengruppe drei Werte erhoben:

- 10% der Gesamtverkaufsfläche einer Warengruppe innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum (Bezugsgröße 1)
- durchschnittliche Verkaufsfläche der Warengruppe je Betrieb mit zugehörigem Hauptsortiment im Innenstadtzentrum (Bezugsgröße 2)
- durchschnittliche Größe aller kleinflächigen Betriebe mit überwiegend zentrenrelevanten Warengruppen als Hauptsortiment im Innenstadtzentrum (Bezugsgröße 3)

Um den Schutz der gewachsenen Handelslagen im Innenstadtzentrum zu gewährleisten, wird jeweils der geringste aus den drei Bezugsgrößen berechnete Wert anteilig auf die drei Planbetriebe des Vorhabens verteilt. Ausnahme sind die zwei Warengruppen Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz sowie Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie für den Landhandel Arbeitskleidung und -schuhe, da hier eine Angebotslücke im Oelder Innenstadtzentrum herrscht. Zudem kann für den Landhandel eine Ergänzung um Spielzeug(großgeräte) in Zuordnung zum landwirtschaftlichen Hauptsortiment empfohlen werden. Die Summe aller Warengruppen-Werte ist insgesamt höher als die maximale Verkaufsfläche. Dadurch bleibt eine ausreichende Flexibilität erhalten.

Im Ergebnis werden folgende Verkaufsflächen-Obergrenzen für zentrenrelevante Warengruppen empfohlen:

Überwiegend zentrenrelevante Warengruppe	Empfohlene Obergrenze der Verkaufsfläche je Warengruppe für das Vorhaben insgesamt (in qm)	Empfohlene Obergrenze der Verkaufsfläche je Betrieb (in qm)
Bücher	40	13
Bekleidung (ohne Arbeitsbekleidung)	120	40
Arbeitsbekleidung (landwirtschaftlicher Bezug)	120	120 (beschränkt auf den Landhandel)
Schuhe/Lederwaren	120	40
Arbeitsschuhe (landwirtschaftlicher Bezug)	120	120 (beschränkt auf den Landhandel)
Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat / Einrichtungszubehör	40	13
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	30	10
Spielwaren in Bezug zum landwirtschaftlichen Verkauf	120	120 (beschränkt auf den Landhandel)
Sportartikel/Fahrräder/Camping	40	13
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	60	20
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	120	40
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	120	40
Bettwaren/ Haus-/Bett- und Tischwäsche	40	13
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	50	16
Uhren/ Schmuck	20	6
SUMME	Max. 635 qm Verkaufsfläche	Max. 200 qm Verkaufsfläche Landhandel Max. 210 qm Verkaufsfläche Lebensmittel-Discounter Max. 225 qm Verkaufsfläche Lebensmittel-Vollsortimenter

### 5.3. Verkehr

#### **Verkehrsgutachten (NTS Ingenieurgesellschaft, März 2014)**

Zu den geplanten Verkehrsströmen, die durch das Vorhaben induziert werden, wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (NTS Ingenieurgesellschaft mbH 2014: Verkehrsgutachten für eine Einzelhandelseinrichtung in Oelde, Warendorfer Straße – Lindenstraße, Münster, März 2014). Hierin wurden die verkehrlichen Auswirkungen durch den Neubau der Einzelhandelsbetriebe ermittelt, die auch als Grundlage einer lärmtechnischen Untersuchung genutzt werden sollen. Grundlage des Gutachtens sind aktuelle Verkehrsbelastungsdaten, die in einer vorliegenden Untersuchung zur Kapazitätsverbesserung von Knotenpunkten in der Stadt Oelde sowie einer Kurzzeitählung an der Zufahrt zum Landhandel/Lindenstraße ermittelt wurden.

Der Stadt Oelde wird in einer vorliegenden Untersuchung zur Kapazitätsverbesserung von Knotenpunkten empfohlen, den Knotenpunkt L 793/Warendorfer Straße/Am Bahnhof zum Kreisverkehrsplatz umzugestalten. Da noch nicht absehbar ist, wann die Umgestaltung vorgenommen werden kann, betrachtet die verkehrstechnische Untersuchung auch den Knotenpunkt mit Lichtsignalsteuerung.

Auf dieser Basis wurden Belastungsfälle (Analyse-0-Fall, Prognose-0-Fall 2030) sowie nach Ermittlung der Verkehrserzeugung durch das Vorhaben auf Basis der vorgesehenen Verkaufsflächen ein Prognose-1-Fall 2030 erstellt. Anschließend wurden die geplanten Anbindungspunkte verkehrstechnisch untersucht.

Für die Ermittlung der Belastungsdaten des Knotenpunktes an der Warendorfer Straße wurden Daten der Stadt Oelde von 2012 herangezogen (Basis bildete hier eine Kurzzeitählung vom 24. Oktober 2012 sowie eine Auswertung gemäß HBS 2001). Für den Bereich der Zufahrten von der Lindenstraße lagen keine aktuellen Daten vor. Daher wurde hier in Höhe der Zufahrt zum derzeitigen Landhandel eine Kurzzeitählung durchgeführt. Dabei wurden zwei Zählzeiträume (7.00 bis 9.00 und 15.00 bis 18.00) am 16. Januar 2014 durchgeführt. Innerhalb von Viertelstundenintervallen wurden alle Verkehrsmittel (unterschieden nach Fahrzeugarten) sowie Fußgänger und Radfahrer erfasst. Die Erhebungsdaten wurden gemäß HBS 2001 ausgewertet.

#### *Analyse-0-Fall*

Für den Knotenpunkt Am Bahnhof/Warendorfer Straße/Zufahrt Vorhabengebiet ergeben sich nach heutigem Stand durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastungen von 10.700 (Richtung Süden) bzw. 12.000 (Richtung Norden) Bewegungen auf der Warendorfer Straße/L 793, 5.800 Verkehrsbewegungen auf der Straße Am Bahnhof sowie 830 Verkehrsbewegungen in der Zufahrt zum Vorhabengebiet.

Für die bestehende Einfahrt von der Lindenstraße ergeben sich 8.400 (Richtung Osten) bzw. 8.500 (Richtung Westen) Verkehrsbewegungen auf der Lindenstraße und 220 Verkehrsbewegungen in der Zufahrt zum Landhandel.

#### *Prognose-0-Fall 2030*

Ohne Umsetzung der Maßnahme würde sich das Verkehrsaufkommen auf der Warendorfer Straße bis 2030 auf 11.300 (Richtung Süden) bzw. 12.700 (Richtung Norden) Verkehrsbewegungen erhöhen. Die Belastung auf der Straße Am Bahnhof würde um 400 Bewegungen auf 6.200 Verkehrsbewegungen zunehmen. Für die Zufahrt zum Vorhabengebiet ergeben sich 880 durchschnittliche tägliche Verkehrsbewegungen.

Für den Bereich der Lindenstraße ergeben sich auf der Lindenstraße 8.800 (Richtung Osten) bzw. 8.900 (Richtung Westen) Verkehrsbewegungen und in der Zufahrt 230 Verkehrsbewegungen.

### *Ermittlung der Prognosewerte*

Zur Ermittlung der Prognosewerte wird von einer Verkaufsfläche von 1.500 qm für den Lebensmittel-Vollsortimenter und 1.200 qm für den Lebensmittel-Discounter ausgegangen. Unter Berücksichtigung von 30 und 17 Beschäftigten mit 90 % Anwesenheit sowie einer Wegehäufigkeit von 2,5 und einem MIV-Anteil von jeweils 70 % bei einer Belegung von 1,1 ergeben sich 43 und 25 PKW-Fahrten/Werktag im Beschäftigtenverkehr. Für die Kundenverkehrsströme wurde von 1.650 und 2.700 Kunden/Besuchern und einer Wegehäufigkeit von 2,0 ausgegangen. Unter Berücksichtigung eines 70%igen MIV-Anteil und einem Besetzungsgrad von 1,2 und unter Abzug von jeweils 10 Fahrten im Verbundeffekt (Ein Verbundeffekt von 10 % wurde in Ansatz gebracht, d.h. es wird angenommen, dass ein Teil der Kunden nicht originär wegen dieser Einrichtung – etwa dem Lebensmittel-Vollsortimenter – sondern wegen einer anderen räumlich benachbarten Einrichtung – hier Lebensmittel-Discounter – anreisen.) muss von 1.733 sowie 2.835 PKW-Fahrten/Werktag ausgegangen werden. Bei dem Güterverkehr wurde von 10 und 8 LKW-Fahrten/Werktag ausgegangen.

Zusammen erbeben sich unter Berücksichtigung der Verbundeffekte 1.786 und 2.868 KFZ-Fahrten/Werktag, zusammen 4.650 Fahrten von denen je 50 % auf Quell- und Zielverkehr entfallen. Im Einzelhandel stellt sich nach Berücksichtigung der tagesganglinientypischen Verteilung für Lebensmittel-Vollsortimenter/Lebensmittel-Discounter eine maximale spitzenstündliche Verkehrsbelastung von 245 KFZ/h Quellverkehr und 246 KFZ/h Zielverkehr ein. Bei der Aufteilung wird ein Mitnahmeeffekt von 30% angenommen. Das heißt, von den 246 KFZ/h Zielverkehr fließen 74 KFZ/h aus dem prognostizierten Verkehr in Richtung Vorhabengebiet, 172 KFZ/h sind als Neuverkehr zu bewerten.

### *Prognose-1-Fall 2030*

Der Neuverkehr für die geplanten Nutzungen wird entsprechend den geplanten Nutzungen umgelegt. Bezogen auf die beiden Zufahrten von der Warendorfer Straße und der Lindenstraße wird die vorhandene Belastung auf den beiden Straßen ins Verhältnis zueinander gesetzt: 57 % der Quell- und Zielverkehre entfallen demnach auf den Knotenpunkt Am Bahnhof/Warendorfer Straße, 43 % der Verkehre sind über den neuen Knotenpunkt an der Lindenstraße abzuwickeln.

Bei Umsetzung der Maßnahme entfallen demnach auf die Warendorfer Straße 11.400 (Richtung Süden) bzw. 13.100 (Richtung Norden) Verkehrsbewegungen. Die Belastung auf der Straße Am Bahnhof steigt dabei auf 6.600 Verkehrsbewegungen, in der Zufahrt hingegen auf 2.700 Verkehrsbewegungen. Auf der Warendorfer Straße ergeben sich somit Belastungssteigerungen von ca. 100 – 400 PKW in 24 Stunden.

Für den Bereich des Knotenpunktes Lindenstraße/Zufahrt Vorhabengebiet ergibt sich auf der Lindenstraße eine leichte Steigung der Verkehrsbelastung durch das Vorhaben auf 9.600 (je Richtung) Verkehrsbewegungen. In der Zufahrt werden 2.000 Verkehrsbewegungen erwartet. Für die vorhandene Zufahrt zum Landhandel ist weiterhin mit einem Verkehrsaufkommen von 230 Verkehrsbewegungen zu rechnen. Hier sind keine Verkehrsbehinderungen zu erwarten, aber ein erhöhter Anteil von 17,5 % durch Schwerlastverkehr zu berücksichtigen.

### *Leistungsfähigkeitsuntersuchung – Knotenpunkt L793/Warendorfer Straße / Am Bahnhof*

Auf Basis der spitzenstündlichen Verkehrsbelastung ist für den Knotenpunkt L793/Warendorfer Straße/Am Bahnhof bei Abwicklung des Verkehrs über einen Kreisverkehrsplatz und mittels Lichtsignalsteuerung (berücksichtigt neuen verkehrstechnischen Entwurf) die Verkehrsqualität nach HBS ermittelt worden.

Der Knotenpunkt hält mit Umgestaltung zum Kreisverkehrsplatz ausreichend große Kapazitätsreserven vor. Die größte Rückstaulänge wird in der nördlichen Zufahrt zum Knotenpunkt mit 38,0 m ermittelt, in der geplanten südlichen Zufahrt ist von einer Rückstaulänge von 8,0 m auszugehen. Somit ist auch im rückwärtigen Bereich der Stellplatzanlage mit keinen Behinderungen zu rechnen. Die Summe aller Wartezeiten beträgt am Kreisverkehrsplatz ca. 7.000 s pro Stunde (Bestand) und 14.700 s mit Anbindung des Vorhabens. Bei der Beurteilung der Leistungsfähigkeit wurde eine Bevorrechtigung für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer berücksichtigt. Es konnten in allen Belastungsfällen die Qualitätsstufe A – sehr gute Verkehrsverhältnisse – gemäß HBS 2001 erzielt werden.

Sofern zunächst kein Kreisverkehrsplatz realisiert wird, empfiehlt sich aus Gutachtersicht die Optimierung der heutigen Knotenpunktsgeometrie unter Beibehaltung der Lichtsignalsteuerung. Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- Verzicht auf die Dreiecksinsel in der nördlichen Zufahrt für bessere Verkehrsbedingungen nicht-motorisierter Verkehrsteilnehmer
- Ergänzung einer Rechtsabbiegerspur in der südlichen Zufahrt in der L 793 für einen besseren Verkehrsfluss auf der L793 und einen erleichterten Zufluss zum Vorhabengebiet
- Außerdem: Getrennte Freigabe der Nebenrichtungen (Zufahrt »Am Bahnhof« und Zufahrt Vorhabengebiet) durch die Lichtsignalsteuerung
- Außerdem: Integration einer Busbeschleunigung in die angepasste Steuerung.

Für den Analyse-0-Fall ergibt sich bei Abwicklung des Verkehrs mittels Lichtsignalsteuerung die Qualitätsstufe C. Für den Prognose-0-Fall 2030 und den Prognose-1-Fall 2030 ergibt sich jeweils die Qualitätsstufe C in den Morgenspitzen und die Qualitätsstufe D in den Abendspitzen. Durch die zusätzlich zu erwartenden Verkehre, hervorgerufen durch die geplanten Vorhaben, sind damit an diesem Knotenpunkt keine verkehrlichen Behinderungen zu erwarten. Die größte Rückstaulänge wird in der nördlichen Zufahrt mit ca. 75 m und in der westlichen (Am Bahnhof) mit 72 m ermittelt. In der geplanten südlichen Zufahrt ist eine Rückstaulänge von 20 m zu erwarten. Somit ist auch im rückwärtigen Bereich der Stellplatzanlage mit keinen Behinderungen zu rechnen. Die Summe aller Wartezeiten beträgt am Kreisverkehrsplatz ca. 54.000 s pro Stunde (Analyse) und 52.000 s mit Anbindung des Vorhabens.

Im Gutachten erfolgt eine Übersicht der Knotenpunktvarianten mit Kreisverkehrsplatz und Lichtsignalanlage nach den Kriterien Verkehrsqualität, Kapazitätsreserven, Wartezeiten, Verkehrssicherheit, Flächenverbrauch, Instandhaltungs-/Wartungskosten und Herstellungskosten:

	Kreisverkehrsplatz	Lichtsignalanlage
Verkehrsqualität	A, +++	D, O
Kapazitätsreserven	+++	+
Wartezeiten	+++	+
Verkehrssicherheit	O	O
Flächenverbrauch	--	O
Instandhaltungs-/Wartungskosten	+	-
Herstellungskosten	-	+

Die Knotenpunktform »Kreisverkehrsplatz« weist die höheren Kapazitätsreserven für die Zukunft aus. Die guten Erfahrungen mit Unterordnung des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs an Kreisverkehrsplätzen wie an dem fünfarmigen Kreisverkehrsplatz L793 / Lindenstraße, welcher zudem innerhalb einer Schulwegstrecke liegt, unterstreichen das hohe Sicherheitsniveau dieser Knotenpunktform. Der Knotenpunkt könnte auch weiterhin mittels Lichtsignalanlage leistungsfähig gesteuert werden, wobei Geometrie und Schaltung am Knotenpunkt verändert werden

sollten (s.o.). Für beide Formen der Verkehrsabwicklung (Kreisverkehrsplatz, Lichtsignalanlage) wäre ein externes Sicherheitsaudit im Rahmen der Vorentwurfsplanung durchzuführen.

#### *Leistungsfähigkeitsuntersuchung – Lindenstraße*

Für die südliche Zufahrt zum Vorhabengebiet sind ebenfalls keine verkehrlichen Probleme zu erwarten. In der neuen Zufahrt ist die maßgebende spitzenstündliche Verkehrsbelastung mit 212 KFZ pro Stunde (Gesamtquerschnitt - nachmittags) abzuwickeln. Die Verkehrsqualität wird in der morgendlichen Spitzenstunde mit A und in der abendlichen Spitzenstunde mit B bewertet.

Für die Zufahrt zum Landhandel wird sich durch die Neuordnung des Geländes keine Erhöhung der Verkehrsbelastung gegenüber dem Prognose-0-Fall von 230 Kfz/Tag ergeben. Da dies nur ein Zehntel der Verkehrsbelastung der westlich liegenden Zufahrt zum Vorhabengebiet ausmacht, kann abgeleitet werden, dass hier keine verkehrlichen Behinderungen zu erwarten sind.

#### *Ergebnis*

Zusammenfassend bestehen nach Einschätzung des Gutachters aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

#### **Sicherheitsaudit**

Im Rahmen eines Sicherheitsaudits im Herbst 2014 sprach sich Straßen.NRW aus Gründen der Verkehrssicherheit gegen eine Umgestaltung des Knotenpunktes Warendorfer Straße/Bahnhofsstraße zum Kreisverkehrsplatz aus. Aus diesem Grund sieht das Plankonzept eine Beibehaltung der Lichtsignalanlage vor. Zur besseren Abwicklung des zunehmenden Verkehrsaufkommens (insb. in der Zufahrt zum ehemaligen Molkereigelände) soll eine Umgestaltung des Knotenpunktes erfolgen.

#### **5.4. Schall**

##### **Lärmtechnische Untersuchung (NTS Ingenieurgesellschaft, April 2014)**

Zur Einschätzung der durch die Nutzungen im Sonder- und im Gewerbegebiet ausgelösten Lärmemissionen wurde ein Gutachten angefertigt (NTS Ingenieurgesellschaft 2014: Neubau eines Fachmarktzentrums in Oelde, Warendorfer Straße/ Lindenstraße. Lärmtechnische Untersuchung. Münster, April 2014). Zum Verkehrsaufkommen und der Verkehrsverteilung wurden die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zugrunde gelegt. Ziel der Untersuchung war es zu prüfen,

1. dass die Geräuschemissionen der zu beurteilenden Anlagen die Immissionsrichtwerte an der benachbarten Wohnbebauung nicht überschreiten, gegebenenfalls sind entsprechende Auflagen zu erteilen,
2. dass die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich vermindert werden, soweit
  - sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag und die Nacht rechnerisch um mehr als 3 dB(A) erhöhen,
  - keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und

- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

### *Berechnungs- und Bewertungsgrundlage*

Die Berechnungen wurden mithilfe eines digitalen Modells im Computer getätigt. Berechnungsgrundlage für das Gutachten bilden:

- die DIN ISO 9613-2: 1996, Ausgabe Oktober 1999 (Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien) und
- die VDI-Richtlinie 2714, Ausgabe Januar 1988, Abschnitt 5 und
- für Verkehrslärberechnungen die Richtlinie für Lärmschutz an Straßen (RLS 90).

Die Beurteilung der Berechnungsergebnisse erfolgt gemäß den Richtwerten der TA Lärm (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG). Die Richtwerte außerhalb von Gebäuden in Mischgebieten liegen demnach bei 60 dB(A) tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr). Die Richtwerte für seltene Ereignisse in Mischgebieten liegen bei 70 dB(A) tags (6.00 bis 2.00 Uhr) und 55 dB(A) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr).

### *Berücksichtigte Emittenten*

Folgende Emittenten wurden im Lärmgutachten berücksichtigt:

- A) Für den Lebensmittel-Vollsortimenter und den Lebensmittel-Discounter tagsüber jeweils:
- Kundenparkplatz (Fahrbewegungen, Parkvorgänge, Einkaufswagen); plus 30 Fahrbewegungen nachts (nach 22:00),
  - Einkaufswagen (Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen aus Metall),
  - Zwei Sattelzüge mit Kühlaggregat zur Anlieferung (Fahrbewegung, Rangieren sowie Halte-/Startvorgänge, 10 Paletten mit Hubwagen je LKW),
  - 2 LKW / Kleinlieferfahrzeuge zur Anlieferung (Fahrbewegungen, Rangieren sowie Halte-/Startvorgänge, 4 Rollcontainer pro Fahrzeug).
  - 1 LKW zum Austausch eines Abrollcontainers für Kartonage (Fahrbewegungen, Rangieren sowie Halte-/Startvorgänge, Absetz- und Aufnahmegeräusche),
  - 1 Papiercontainer (Motorgeräusche, Hydraulik)
  - Haustechnische Anlage wie z.B. Klima-, Lüftungs- und Heizungsanlagen (Bauart noch nicht bekannt; berücksichtigt werden zwei Aggregate auf dem Dach eines Lebensmittelmarktes bei täglichem Dauerbetrieb)
- B) Für den Landhandel/»Grünen Markt« werktäglich tagsüber:
- Verkehr durch Kunden- und Mitarbeiter-PKW (Fahrbewegungen),
  - 40x Getreideanlieferungen durch Traktoren mit Anhänger (Fahrbewegungen, zwei Wiegevorgänge je Fahrzeug, Rangieren, Halte- und Startvorgänge, Abkippen); zusätzlich zwei Fahrten in der »lautesten Nachtstunde«,
  - 5x Anlieferung von Düngemittel und Sonstiges (Fahrbewegungen, Rangieren, Halte- und Startvorgänge, Abkippen),
  - 5x Auslieferung von Getreide, Düngemittel oder Sonstiges (Fahrbewegungen, Rangieren, Halte- und Startvorgänge, Ladevorgänge),



- Zwei Wiegevorgänge je Transportfahrzeug (Rangieren, Halte- und Startvorgänge, Türanschlagen, Leerlauf/ Anlassen),
- 4 h Ladetätigkeiten Gabelstapler (Fahrbewegungen, Rangieren, Halte- und Startvorgänge, Schaufelgeräusche auf dem Boden)
- Zwei Trogkettenförderer mit einer Laufzeit von je 40x 5 min pro Tag (Aggregatgeräusche)
- Vier Dachventilatoren im Dauerbetrieb (Aggregatgeräusche).

### *Ergebnis für Lärmemissionen durch die geplanten Vorhaben*

An der Zufahrt zum Landhandel werden mit 59,8 dB(A) bzw. 59,7 dB(A) am Tag und 29,9 bzw. 29,4 dB(A) in der Nacht die Richtwerte der TA Lärm eingehalten.

An der Zufahrt Lindenstraße zum Parkplatz werden mit 57,2 dB(A) am Tag und 44,7 dB(A) in der Nacht die Richtwerte der TA Lärm eingehalten. Wird die Zufahrt Lindenstraße zur Nachtzeit von nur 6 Fahrzeugen genutzt, wird der Richtwert der TA Lärm in der Nacht überschritten. Zur sicheren Einhaltung der Richtwerte am Gebäude Lindenstraße ist eine Öffnungszeit des Discounters und des Vollsortimenters auf 6.30 bis 21.30 Uhr zu begrenzen oder zumindest die Zufahrt an der Lindenstraße für die Nachtzeit zu sperren. Das Anlegen von 6 Mitarbeiterstellplätzen in der Einfahrt von der Lindenstraße dient auch zur Einhaltung der Richtwerte. Kundenparkplätze an dieser Stelle würden ebenfalls zu einer Überschreitung der Richtwerte führen.

- ⇒ Maßnahme 1: Beschränkung der Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe auf die Zeit von 6.30 bis 21.30 Uhr.
- ⇒ Maßnahme 2: Reservierung von Stellplätzen für Mitarbeiter im Einfahrtsbereich Lindenstraße.

Südlich der Zufahrt Warendorfer Straße werden mit 55,9 dB(A) am Tag und 43,7 dB(A) in der Nacht die Richtwerte der TA Lärm eingehalten.

Anlieferungen nachts über die Zufahrten an der Lindenstraße und über die Zufahrt Landhandel würden mit 50,4 dB(A) bzw. 49,6 dB(A) die Richtwerte der TA Lärm an der Lindenstraße 5 und 15 überschreiten. Sie sollten demnach unterbunden werden.

- ⇒ Maßnahme 3: Verzicht auf Lieferverkehr zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr).

Während der Erntezeit kann es beim Landhandel in Ausnahmefällen zu Lieferungen nach 22.00 Uhr kommen. Das Gutachten stellt dabei mit 55,1 dB(A) eine Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm fest. Berechnungen haben ergeben, dass auch eine Lärmschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze keinen ausreichenden Lärmschutz bieten kann um die Richtwerte in der Nacht einhalten zu können. Die TA Lärm erlaubt für sogenannte »seltene Ereignisse« (Nr. 7.2 »Bestimmung für seltene Ereignisse« der TA Lärm) u.a. in Mischgebieten eine Überschreitung der Richtwerte um bis zu 10 dB(A) am Tage und in der Nacht, wenn sicher gestellt werden kann, dass diese Ereignisse nicht häufiger als an 10 Tagen oder Nächten im Jahr auftreten. Die Definition der »seltene Ereignisse« ist in der Rechtsprechung nicht eindeutig geregelt. Nach einer Dienstbesprechung am 09.02.1999 im Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) ist der nächtliche Betrieb einer Getreideannahmestelle von der Ausnahmeregelung nach Nr. 7.2 der TA Lärm.

Laut einer Stellungnahme durch einen herangezogenen Anwalt kann der geplante Landhandel die Regelung in Ziffer 7.2 der TA in Anspruch nehmen. Die Stellungnahme begründet diese Auffassung durch entsprechende juristische Kommentare und die Rechtsprechung.

- ⇒ Maßnahme 4: Bei Inanspruchnahme der »seltene Ereignisse« gemäß Ziffer 7.2 der TA Lärm eine Beschränkung der Getreideanlieferungen auf maximal 2 in der Nacht und

nicht häufiger als in 10 Nächten / Kalenderjahr sowie nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden

Insgesamt ist durch die geplante Verlagerung immissionsrelevanter Anlagen in den nördlichen Bereich des Grundstücks und den Einsatz moderner Lärminderungstechnik von einer Lärmreduktion im Vergleich zu heutigen Situation auszugehen.

Geräuschspitzen sind durch die untersuchten Emittenten nicht zu erwarten.

Die Berechnungen des Gutachtens geben die schlechteste mögliche Situation an. Der Gutachter geht davon aus, dass der tatsächliche Lärmpegel 2-4 dB(A) niedriger sein kann.

#### *Ergebnis für Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen*

Bei der Untersuchung der Lärmemissionen durch Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen wurden der Prognose-Null Fall (Fortschreibung der heutigen Situation), der Prognose 1 Fall mit Kreisverkehr (am Knotenpunkt L793/Warendorfer Straße/Am Bahnhof) und der Prognose 1 Fall mit Lichtsignalanlage (am Knotenpunkt L793/Warendorfer Straße/Am Bahnhof) berechnet. Festzustellen ist, dass durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen eine Erhöhung der Pegelaußenbelastungen an allen maßgeblichen Immissionsorten unter 3 dB(A) (aufgerundet) liegt. Durch die Deinstallation der Lichtsignalanlage bei Anlegung eines Kreisverkehrs ist teilweise eine Lärmreduzierung ermittelt worden. Die Forderungen der TA Lärm werden somit an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.

Die 16. BImSchV enthält Voraussetzungen, die darüber entscheiden ob bauliche Änderungen »wesentliche Änderungen« darstellen. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, entstehen Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz. Die geplanten baulichen Änderungen an der Warendorfer Straße erfüllen die Voraussetzungen einer »wesentlichen Änderungen« gem. der 16. BImSchV nicht. Dies gilt sowohl für den Betrachtungsfall mit Kreisverkehr als auch mit Lichtsignalanlage. Es werden somit keine aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Gegebenenfalls ist die Prüfung einer »wesentlichen Änderung« auf Grundlage einer detaillierten Ausbauplanung des Knotenpunktes Warendorfer Straße/Am Bahnhof/Zufahrt Vorhabengebiet nochmal zu überprüfen.

#### *Ergebnis*

Insgesamt ist also festzustellen, dass unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen:

- Öffnungszeiten der Verbrauchermärkte auf die Zeit von 6.30 bis 21.30 Uhr zu beschränken,
- Verzicht auf Lieferverkehre zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr)
- Reservierung von Stellplätzen für Mitarbeiter im Einfahrtsbereich Lindenstraße zum Vorhabengebiet
- bei Inanspruchnahme der »seltenen Ereignissen« gemäß Ziffer 7.2 der Ta Lärm eine Beschränkung der Getreideanlieferungen auf maximal zwei in der Nacht und nicht häufiger als in 10 Nächten / Kalenderjahr sowie nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden

durch die Errichtung der Vorhaben und den damit verbundenen Vorgängen (Lärmemissionen) eine Verträglichkeit mit der benachbarten Bebauung gem. TA-Lärm gegeben ist.

## 5.5. Boden

Im Rahmen des Verfahrens und in Vorbereitung auf die Umsetzung der geplanten Nutzungen wurden folgende Gutachten und Stellungnahmen zum Bodenschutz verfasst:

- Erdbaulabor Dr. F. Krause 2013: Gutachten Orientierende Gefährdungsabschätzung. Neubau eines Fachmarktzentruns, Lindenstraße, 59302 Oelde. Münster, Oktober 2013
- Erdbaulabor Dr. F. Krause 2014a: Gutachterliche Stellungnahme. Neubau eines Fachmarktzentruns, Lindenstraße, 59302 Oelde. Ergebnisse ergänzender Untersuchungen. Münster, Februar 2014
- Erdbaulabor Dr. F. Krause 2014b: Gutachten zur Abbruchkonzeption. Neubau eines Fachmarktzentruns, Lindenstraße, 59302 Oelde. Münster, Mai 2014
- Erdbaulabor Dr. F. Krause 2014c: Gutachterliche Stellungnahme. Neubau eines Fachmarktzentruns, Lindenstraße, 59302 Oelde. Ergebnisse ergänzender Untersuchungen. Münster, Dezember 2014
- Erdbaulabor Dr. F. Krause 2015: Gutachterliche Stellungnahme. Neubau eines Fachmarktzentruns, Lindenstraße, 59302 Oelde. Ergänzung zur Abbruchkonzeption vom 21.05.2014. Münster, Januar 2015

Das „Gutachten Orientierende Gefährdungsabschätzung“ des Erdbaulabors Dr. F. Krause vom 22.10.2013 weist Bodenverunreinigungen aus. Für die beiden an der Lindenstraße gelegenen Wohngrundstücke wurden deshalb ergänzende Untersuchungen notwendig, die im Gutachten vom 07.02.2014 aufbereitet wurden. Von der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises wurde eine historische Recherche zur Ermittlung weiterer, potentiell altlastenrelevanter Teile des Geländes (im Nord-Westen des Plangebietes) durchgeführt. Als Ergebnis dieser Aktenauswertung erfolgten weitere Untersuchungen, deren Ergebnisse in der gutachterlichen Stellungnahme vom 17.12.2014 dokumentiert sind.

Für den Abbruch der Bestandsbebauung wurde mit Datum vom 21.05.2014 eine Abbruchkonzeption erstellt. Diese wurde am 13.01.2015 um Angaben zum Rückbau des Schornsteins der ehemaligen Molkerei sowie zur Sanierung der Bodenverunreinigungen auf den beiden Wohngrundstücken ergänzt.

Zusammenfassend ist für alle vorliegenden Gutachten festzuhalten, dass die innerhalb des Plangebietes an der Lindenstraße gelegenen beiden Wohngrundstücke als Bodenauffüllung mit der Nr. 61375 in das Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten aufgenommen wurden. Die Belastungen wurden in Auffüllungen gemessen, die die oberste Bodenschicht bilden. Diese Bodenverunreinigungen werden nach Vereinbarungen mit den Vorhabenträgern im Zuge des Rückbaus der Bestandsbebauung und der Aufbereitung des Geländes für die zukünftige Nutzung durch den Vorhabenträger vollständig durch einen Bodenaustausch saniert. Die Bodensanierung erfolgt unter gutachterlicher Aufsicht und in Abstimmung mit dem Kreis als Untere Bodenschutzbehörde. Der ausreichende Umfang wird durch Kontrollmessungen belegt.

Darüber hinaus sind im Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes zwei Altstandorte eingetragen, nämlich der Altstandorte Nr. 61369 »Molkerei / Raiffeisen« (Warendorfer Straße) sowie Nr. 3762 » Fa. Probst / Raiffeisen« (Lindenstraße).

Auf dem Gelände des innerhalb des Plangebietes gelegenen Altstandortes Nr. 3762 wurde in der Vergangenheit nachweislich eine Eigenverbrauchstankstelle betrieben. Die genaue Lage konnte nicht durch die Aktenauswertung ermittelt werden, so dass hierzu auch keine Bodenuntersuchungen möglich waren. Bei den Erdarbeiten im Zusammenhang mit dem Rückbau ist deshalb besonders auf mögliche Auffälligkeiten / Verunreinigungen des Untergrundes zu ach-

ten. Ggf. vorgefundene Rückstände / Verunreinigungen der Tankstelle sind im Zuge der Abbruch- und Aufbereitungsarbeiten zu beseitigen. Auch diese Sanierungsarbeiten erfolgen unter gutachterlicher Aufsicht und in Abstimmung mit dem Kreis als Untere Bodenschutzbehörde. Der ausreichende Umfang wird durch Kontrollmessungen belegt.

Für die übrigen Teile des Plangebietes wurden keine Verunreinigungen festgestellt, die Anlass zu sofortigem Handeln geben. Gleichwohl zeigen die Ergebnisse, dass anfallender Bodenaushub nicht frei verwertbar ist, sondern nach abfallrechtlichen Bestimmungen entsorgt werden muss. Dies wird in Abstimmung mit dem Kreis als Untere Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.

Außerhalb der bekannten (Bodenauffüllung) und erwarteten (Betriebstankstelle) Verunreinigungsbereiche muss das restliche Gelände nach der Beseitigung der bestehenden Bebauung und Entfernung der Oberflächenversiegelungen vom Altlastengutachter auf mögliche Auffälligkeiten / Verunreinigungen untersucht werden. Einzelheiten hierzu werden in den Abbruchgenehmigungen geregelt.

Über die gutachterliche Begleitung der Abbruch- und Sanierungsarbeiten wird ein Abschlussbericht erstellt, der dem Kreis zur abschließenden Bewertung vorgelegt wird.

Verbindliche Regelungen zum konkreten Umgang mit Bodenverunreinigungen werden zwischen den Vorhabenträgern und der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt.

### **~~Orientierende Gefährdungsabschätzung Boden (Erbaulabor Dr. Krause, Oktober 2013)~~**

~~Zu den Schadstoffbelastungen des Bodens im Plangebiet wurde ein Gutachten »Orientierende Gefährdungsabschätzung« durchgeführt (Erdbaulabor Dr. F. Krause 2013: Gutachten Orientierende Gefährdungsabschätzung, Neubau eines Fachmarktcenters, Lindenstraße, 59302 Oelde, Münster, Oktober 2013). Im Rahmen des Gutachtens wurden im Mai 2013 14 Rammkernsondierbohrungen an verschiedenen Stellen im Plangebiet durchgeführt und ausgewertet.~~

#### ~~*Gelände*~~

~~Auf dem Gelände verläuft ein leichtes Gefälle von 2,5 m in Nord-Süd-Richtung.~~

#### ~~*Bodenschichten*~~

~~Die Schichtenfolge des Bodens im Plangebiet ist relativ einheitlich. Das Gutachten stellt in vereinfachter Darstellung folgende Schichten fest:~~

~~Der Boden des Plangebietes besteht im oberen Teil (0 bis ca. 0,11 / 0,25 m unter Geländeoberkante) aus Oberflächenbefestigungen (Pflastersteine mit unterlagernder Splittbettungsschicht, in Teilen Schwarzdecken mit unterlagernder Betonschicht). Im Bereich darunter bis ca. 0,6 / 3,4 m unter Geländeoberkante sind anthropogene Auffüllungen (heterogen zusammengesetzt aus mineralischen Böden mit wechselnden Anteilen an Schotter, Bauschutt und Steinen, örtlich schwach humos) zu finden. Darunter (bis ca. 1,5 / 3,7 m unter Geländeoberkante) befindet sich Schluff (sandig, schwach tonig bis tonig, faziell vertreten durch schluffige Sande, erdfeucht und von weich bis steifplastiger Konsistenz bzw. mitteldicht gelagert). Die darunter liegende Bodenschicht (bis ca. 3,9 m unter Geländeoberkante, bzw. bis zur maximalen Aufschlusstiefe von 3,0 / 6,0 m unter Geländeoberkante) besteht aus Geschiebelehm, an einzelnen Stellen auch aus Geschiebemergel (Ton-Schluff-Sand-Gemenge, gering kiesig, gering steinig, ggf. mit erratischen Blöcken/ Findlingen, verwitterte bzw. unverwitterte Grundmoräne, kalkfrei bzw. kalkhaltig). Auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei im nördlichen Teil wurden in einzelnen Rammkernsondierbohrungen erdfeuchte bis wassergesättigte Grundmoränenablagerungen gefunden. Darin können nicht durchhaltende, geringmächtige Geschiebesande enthalten sein.~~

~~Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich bis ca. 4,5 m unter Geländeoberkante Schluff (feinsandig, schwach tonig, wassergesättigt, und von steifplastischer Konsistenz bzw. mitteldicht gelagert). Außerdem gibt es dort bis ca. 1,2 / 5,3 m unter Geländeoberkante bzw. bis zur~~

~~maximalen Aufschlusstiefe von 3,0 / 6,0 m unter Geländeoberkante Mittelsand. Er ist feinsandig, schwach schluffig, erdfeucht bis grundwasserführend und dann in Abhängigkeit von der Korngrößenzusammensetzung fließfähig. Die Sande sind mitteldicht bis dicht gelagert.~~

~~Im unteren Bereich einzelner Rammkernsondierbohrungen im Norden des ehemaligen Molkereigeländes (bis zur max. Aufschlusstiefe von 2,3 / 5,0 m unter Geländeoberkante) befindet sich Tonmergel der Oberkreide (stark bis schwach verwittert, erdfeucht und von steifplastischer bis halbfester Konsistenz), mit zunehmender Tiefe und abnehmendem Verwitterungsgrad von halbfester bis fester Konsistenz. Darunter liegen geklüftete, geschichtete und kluffgrundwasserführende Ablagerungen der Oberkreide in fester Zustandsform. In einer dieser Rammkernsondierbohrung wurde bis ca. 1,6 m unter Geländeoberkante Verwitterungslehm des unterlagernden Tonmergels der Oberkreide (erdfeucht und von weich steifplastischer Konsistenz) gefunden.~~

#### *Grundwasser*

~~Bei den Bohrungen wurde Grundwasser in einer Tiefe von ca. 0,8 und ca. 3,3 m unter Geländeoberkante angetroffen. Der obere freie Grundwasserspiegel liegt laut Karten der Grundwassergleichen in NRW bei ca. 85 m über Normalhöhennull.~~

#### *Bewertung des Bodens nach LAGA*

~~Nach Analyse möglicher Schadstoffe wurde der bei Erdarbeiten anfallende aufgefüllte Boden im Plangebiet durch den Gutachter gemäß den Technischen Regeln Boden (TR Boden) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall »Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial« (LAGA Richtlinie 2004) bewertet. Bei Verwertung/Entsorgung der Böden sind an den Kippstellen eventuell weitere Analysen notwendig.~~

~~Der Boden aus den Bohrungen im westlichen Bereich des ehemaligen Molkereigeländes an der Warendorfer Straße (MP 1 im Gutachten) und der Boden im nördlichen Bereich des Raiffeisen-Geländes (MP 3 im Gutachten) sind aufgrund des Gehaltes Polycyclischer aromatischer Kohlenwasserstoffe (PAK) dem Zuordnungswert Z1 zuzuordnen, sofern der Bodenaushub in hydrogeologisch günstigen Gebieten eingebaut wird. Der Boden aus den Bohrungen im östlichen Bereich des ehemaligen Molkereigeländes (MP 2 im Gutachten) wird aufgrund des Quecksilbergehalts dem Zuordnungswert Z1 zugeordnet. Der Boden aus den Bohrungen im südlichen Bereich des Raiffeisen-Geländes (MP 4 im Gutachten) wird dem Zuordnungswert Z0 zugeordnet. Der Boden einer Bohrung auf den bisher zum Wohnen genutzten Grundstücken an der Lindenstraße (RKS 13 im Gutachten) wird aufgrund erhöhter Gehalte von PAK, Blei und Quecksilber, sowie Gehalten von Benzo(a)pyren, Cadmium, Kupfer und Zink dem Zuordnungswert Z2 zugeordnet.~~

~~Der Boden einer Bohrung am westlichen Rand der nördlichen, bestehenden Grünfläche (RKS 14 im Gutachten) kann im Falle seines Aushubs aufgrund der erhöhten Gehalte an PAK, Benzo(a)pyren, Blei und Quecksilber nicht mehr in die Kategorien der LAGA Richtlinie eingestuft werden und ist daher einer ordnungsgemäßen Verwertung / Entsorgung entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zuzuführen.~~

#### *Bewertung des Bodens nach der LAWA-Liste*

~~Nach Analyse möglicher Schadstoffe wurde der Boden im Plangebiet durch den Gutachter gemäß der »LAWA – Länderarbeitsgemeinschaft Wasser: Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden« (LAWA-Liste) bewertet. Die Schadstoffgehalte liegen deutlich unter oder im unteren Bereich der jeweiligen Prüfwerte der LAWA-Liste. Dies gilt allerdings nicht für den Boden der Bohrung am westlichen Rand der nördlichen, bestehenden Grünfläche (RKS 14 im Gutachten). Dort liegt der Nephthalin-Gehalt im oberen Bereich des Maßnahmenschwellenwertes der LAWA-Liste und der PAK-Gehalt überschreitet diesen sogar. Die festgestellten Schadstoffe sind allerdings an die mineralischen Fremdbestandteile gebunden und somit kaum wasserlöslich.~~

~~Unter Berücksichtigung der überwiegend geringen Schadstoffgehalte, der geringen Löslichkeit der an die mineralischen Fremdbestandteile gebundenen Schadstoffe und der geplanten Oberflächenversiegelung des Geländes ist aus gutachterlicher Sicht von den festgestellten Schadstoffen auch langfristig keine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser abzuleiten.~~

#### ~~Bewertung des Bodens nach BBodSchG~~

~~Nach Analyse möglicher Schadstoffe wurde der Boden im Plangebiet durch den Gutachter gemäß des BBodSchG und der BBodSchV bewertet. Der Boden im Plangebiet hält die Prüfwerte für Industrie- und Gewerbeflächen laut BBodSchV ein. In weiten Teilen des Plangebietes (nicht im Bereich der Grünflächen und Wohngrundstücke; MP 5 im Gutachten) werden auch die Prüfwerte für die empfindlichste Nutzung, Kinderspielplätze, eingehalten. Bei Erdbewegungen im Bereich des Bodens um die Bohrung am westlichen Rand der nördlichen, bestehenden Grünfläche (RKS 14 im Gutachten) ist ein Aufstäuben des oberflächennah anstehenden Bodens durch geeignete technische Maßnahmen zu verhindern.~~

~~Für die untersuchten Flächen und für die geplante Nutzung sowie aufgrund der geplanten Oberflächenversiegelung ist keine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch anzusetzen.~~

#### ~~Sonstiges~~

~~Auffälligkeiten des Bodens, die während der Bauarbeiten anfallen, müssen angezeigt und weiter untersucht werden.~~

#### ~~Zusammenfassung~~

~~Das Gutachten stellt sowohl für den Wirkungspfad Boden-Mensch als auch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser keine Gefährdung fest.~~

~~Das Gutachten ordnet die entnommenen Proben den Zuordnungswerten Z0 bis Z2 der LAWA-Liste zu. Ausnahme ist eine der entnommenen Proben (RKS 14), die einen Schadstoff-Gehalt aufweist, der bei Erdbewegungen technische Maßnahmen zur Vermeidung von Aufstäuben notwendig macht. An dieser Stelle ist unter Beachtung des Schadstoffgehalts zudem eine ordnungsgemäße Verwertung / Entsorgung entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen notwendig.~~

#### ~~Gutachterliche Stellungnahme – Ergebnisse ergänzender Untersuchungen (Erbaulabor Dr. Krause, Dezember 2014)~~

~~Eine Aktenrecherche beim Kreis Warendorf ergab, dass sich auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei eine land- und hauswirtschaftliche Wasch- und Gefrieranlage sowie ein unterirdischer 30qcm-Heizöltank befunden haben. An diesen Standorten wurden zwei zusätzliche Rammkernsondierbohrungen (RKS G und RKS H) durchgeführt. Die in den Proben vorgefundene Schichtenfolge hat die im Gutachten vom Oktober 2013 (s.o.) beschriebene Schichtenfolge bestätigt. Die Proben wurden auf ihre Gehalte an Kohlenwasserstoffen, die Probe aus der Bohrung RKS G zusätzlich auf ihre Gehalte an leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) untersucht. In RKS G lagen der Gehalt an Kohlenwasserstoff und an LKW unter den Nachweissegrenzen. In RKS H waren Kohlenwasserstoffe nicht nachweisbar. Beide Proben sind in die Kategorie Z 0 der LAGA-Richtlinie 2004 einzustufen.~~

~~Im Bereich der durch ein Bauaktenrecherche ermittelten möglichen Schadstoffeinträgen wurden keine Verunreinigungen festgestellt. Weitere als altlastenrelevant eingestuftem zurzeit bebaute Bereiche sind im Rahmen der gutachterlich zu begleitenden Rückbau- und Erdarbeiten zu überprüfen.~~

## 5.6. Artenschutz

### Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Büro Manfred Henf, April 2014)

Zur Beurteilung der Belange des Artenschutzes wurde die erste Stufe der VV-Artenschutz im Sinne einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung beschränkt auf Fauna erarbeitet (Manfred Henf Büro für Ökologie, Kartierung und Flächenbewertung 2014: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Artenschutzrechtlichen Prüfung Einkaufszentrum Lindenstraße/Warendorfer Straße in Oelde. Mettmann, April 2014). Im Rahmen dieser Untersuchung wurde das im Planungsraum relevante Artenspektrum (streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, europäische Vogelarten) ermittelt. Als Datengrundlage diente das Messtischblatt (MTB) Oelde (4114), dessen Informationen durch zusätzliche Recherchen und eine Ortsbegehung ergänzt wurden.

#### *Betrachtungsraum*

Im ca. 1,8 ha großen Betrachtungsraum befinden sich unterschiedlich genutzte Gebäude. Auf dem fast gänzlich versiegelten Gelände der Raiffeisen stehen Lagerhallen und Silos sowie ein Landhandel. An der Warendorfer Straße liegen ein Parkplatz mit überwiegend jungen Bäumen sowie ein Gebäudekomplex mit Fitnesscenter und Schreibwarenladen. Entlang der Lindenstraße weist der Bestand ein älteres Mehrfamilienhaus, ein im Verfall befindliches kleines Haus und eine vermutlich aufgelassene Scheune auf. Die vorhandenen Gebäude weisen Einflug- oder Einschluflmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse auf. Die dahinterliegenden Gärten sind unterschiedlich gepflegt. Während der eine wahrscheinlich aufgelassen wurde, befindet sich im anderen ein relativ neu angelegter Teich.

Hinweise auf streng geschützte oder sonstige planungsrelevante Arten liegen für die Betrachtungsfläche (z. B. aus dem Fundortkataster des LANUV2 (LINFOS3) nicht vor. Für die Betrachtungsfläche bestehen keine Schutzgebietsausweisungen.

#### *Fledermäuse*

Die vorhandenen Gebäude im sowie vereinzelte Bäume im Betrachtungsgebiet bieten geeignete Quartiere für Fledermäuse. Günstige Jagdreviere bestehen nur kleinflächig im Bereich der Gärten. Dies begründet einen Verdacht auf eine Besiedlung der Fläche durch Fledermäuse. Die möglicherweise betroffenen Arten sind die Breitflügel-Fledermaus, das Große Mausohr, die Kleine Bartfledermaus und die Zwergfledermaus. Alle diese Arten nutzen Gebäudequartiere und könnten daher im Betrachtungsgebiet vorkommen.

Für im Betrachtungsraum siedelnde Fledermausarten wird in Folge der Umnutzung der Fläche eine quantitative Einschränkung in der Ausdehnung des Jagdreviers und Qualität des Quartierangebots zu verzeichnen sein. Somit sind bei Umsetzung der Rück- und Neubaumaßnahme für einige Fledermausarten Beeinträchtigungen zu erwarten. Ob der bei Umsetzung der projektierten Baumaßnahmen zu verzeichnende Verlust von Quartieren erheblich ist, hängt zum einem davon ab, welche Fledermausarten tatsächlich betroffen sind und ob im Umfeld weitere geeignete Quartiere liegen. Dazu werden weitere Untersuchungen im Planverfahren durchgeführt und gegebenenfalls Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen durchgeführt.

Die potenziellen Quartiere werden von Fledermäusen möglicherweise das ganze Jahr über genutzt. Um die Durchführung von Bau- und Fällmaßnahmen möglichst risikolos zu gestalten sollten hierzu die Monate Dezember bis Februar bevorzugt werden.

### *Vögel*

Das Messtischblatt (MTB) Oelde (4114) nennt 33 planungsrelevante Vogelarten. In der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird eine mögliche Beeinträchtigung von Vogelarten vor dem Hintergrund diskutiert, ob der Betrachtungsraum geeignete Habitate für die jeweiligen Vogelarten bietet. Dies ist nur für den Turmfalken der Fall, der möglicherweise auf den vorhandenen hohen Gebäuden (insb. Silos) nisten könnte. Darüber hinaus gehört der Betrachtungsraum vermutlich zum Jagdrevier des Turmfalkens und des Sperbers. Wenn kein Brutplatz des Turmfalkens vorhanden ist, wären die beiden Greifvogelarten vermutlich bei Umsetzung der Baumaßnahmen nur marginal durch den Verlust von kleinen Teilen des oder Störungen im Gesamtjagdreviers betroffen. Verbotstatbestände werden sich dann daraus kaum ableiten lassen. Durch die vorgesehene Eingrünung des Außengeländes nach der Wiederbebauung werden sich mittel- bis langfristig wieder ähnliche Jagdreviere für die vorgenannten Greifvogelarten entwickeln. Stärker betroffen werden jedoch allgemein häufigere, nicht planungsrelevante (MUNLV 2008) (Klein-) Vogelarten urbaner Zönosen sein. Sie werden (vorübergehend) Brutreviere verlieren.

### *Lurche*

Es besteht ein Gartenteich, der von Lurchen zur Reproduktion genutzt werden könnte. Da er sich aber in isolierter Lage befindet, ist eine eigenständige Besiedlung des Gewässers, insbesondere durch planungsrelevante Arten, fast ausgeschlossen. Eine relevante Betroffenheit von Amphibienarten ist daher nicht anzunehmen.

### *Reptilien*

Teil des Betrachtungsraums ist im nördlichen Teil ein Bahndamm, der ein günstiges Biotop für Reptilien bildet. Daher wird eine Betrachtung dieser Artengruppe bei den weiteren Untersuchungen empfohlen. Das Messtischblatt (MTB) Oelde (4114) listet kein Vorkommen der Zauneidechse.

### *Ergebnis*

Bedingt durch die vorhandenen Biotopstrukturen lassen sich nach Analyse der für das MTB vom LANUV genannten planungsrelevanten Arten lediglich relevante Beeinträchtigungen der Artengruppe Reptilien, Vögel und Fledermäuse prognostizieren. Eine Betroffenheit der Artengruppe Amphibien kann weitgehend ausgeschlossen werden. Reptilien, hier insb. die Zauneidechse, könnten an der Bahntrasse vorkommen. In der Artengruppe der Vögel könnte der Turmfalke auf einem der hohen Gebäude im Planungsraum nisten. Für Fledermäuse finden sich vor allem in den bestehenden Gebäuden überdurchschnittlich gute Quartiersangebote. Ob und welche Arten im Betrachtungsgebiet vorkommen ist in zusätzlichen Kartierungen zu prüfen. Um eine möglicherweise relevante Beeinträchtigung von Arten bewerten zu können, sind konkrete Bestandserhebungen notwendig (Stufe II der VV-Artenschutz).

Bei einem tatsächlichen Vorkommen planungsrelevanter Arten zeichnen sich jedoch Möglichkeiten ab, zumindest den Fledermausschutz am neu zu errichtenden Gebäude bzw. am erhalten bleibenden Baumbestand zu integrieren. Falls der Turmfalke nachgewiesen wird, könnte im Umfeld der Betrachtungsfläche ein Ausweichbrutplatz angeboten werden. Bei einem Positivnachweis der Zauneidechse müssten gleichfalls Ausweichmöglichkeiten geschaffen werden. Die Bau- und Rückbaumaßnahmen sollten zeitlich so organisiert werden, dass artenschutzrechtliche Belange Berücksichtigung finden, um möglichst geringe Störungen auszulösen. Ge-



bäudeabbrüche und Baumfällungen sollten außerhalb der Aktivitätsphasen von Fledermäusen und der Brutzeit von Vögeln durchgeführt werden. Der tatsächlich notwendige Maßnahmeneinsatz wird in weiteren Untersuchungen konkretisiert.

### **Faunistische Kartierung zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro Manfred Henf, August 2014)**

Auf Basis der Ergebnisse der Voruntersuchung und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) Warendorf wurde eine Kartierung der Artengruppen Reptilien und Fledermäuse sowie Stichproben zu Amphibien und Vögeln durchgeführt.

#### *Reptilien*

Bei drei Begehungen vor Ort wurde das Reptilienvorkommen geprüft, indem nach sonnenden oder flüchtenden Individuen gesucht wurde und Versteckplätze kontrolliert wurden. Ein Vorkommen der Zauneidechse am Bahndamm (Nordgrenze des Untersuchungsgebietes) konnte nicht bestätigt werden. Durch das Vordringen von Cotoneaster und die Beschattung der Fläche durch das Silogebäude des Raiffeisenmarktes ist offensichtlich keine ausreichende Besonnung der Flächen gegeben. Eine Relevanz der Artengruppe Reptilien innerhalb der durchzuführenden Artenschutzprüfung durch die ULB kann daher ausgeschlossen werden.

#### *Fledermäuse*

Die Untersuchung des Fledermausvorkommens wurde mit folgenden Methoden durchgeführt:

- Suche nach jagenden Tieren unter Einsatz eines Bat-Detectors
- Abgrenzung der Jagdreviere im Untersuchungsgebiet auf Basis der Flugbeobachtungen und Biotopstrukturen
- Digitale Aufzeichnung der Fledermausrufe, Anfertigung von Sonogrammen und Auswertung am Computer
- Einsatz von Horchboxen und Eigenkonstruktion (Frequenzteiler) zum Nachweis von Fledermausarten und deren Raumnutzung

Im Untersuchungsgebiet wurde das Vorkommen von acht Fledermausarten nachgewiesen:

- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) (14 Detektorkontakte)  
(im Umfeld der Gartenflächen nachgewiesen, kein Quartier im Untersuchungsgebiet festgestellt)
- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*) (2 Detektorkontakte)  
(Transferflüge nachgewiesen)
- Großes Mausohr (*Myotis myotis*) (2 Detektorkontakte)  
(Transferflug nachgewiesen, kein Quartier im Untersuchungsgebiet festgestellt)
- Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*) (42 Detektorkontakte)  
(Zweithäufigste nachgewiesene Art, Gartenflächen als Jagdrevier, bevorzugt Baumhöhlenquartiere in Wäldern)
- Bartfledermaus (Klein oder groß) (1 Detektorkontakt)  
(kein Quartier im Untersuchungsgebiet festgestellt)

- Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) (1 Detektorkontakt)  
(Vorbeiflug nachgewiesen, weder Jagdrevier noch Quartier im Untersuchungsgebiet festgestellt)
- Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusi*) (5 Detektorkontakte)  
(vermutlich durchwandernde Tiere, keine Quartiere oder relevante Jagdreviere im Untersuchungsgebiet durch geplante Vorhaben betroffen)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) (318 Detektorkontakte)  
(Nahrungshabitat im Untersuchungsgebiet, keine Quartiere im Untersuchungsgebiet festgestellt)

Unter den nachgewiesenen Fledermausarten befinden sich auch bemerkenswertere Arten wie das Große Mausohr, der Kleine Abendsegler und die Mückenfledermaus, deren Population sich laut MUNLV 2008 in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden.

Während beim Großen Abendsegler und beim Großen Mausohr nur Transferflüge verhört wurden, jagten die übrigen Arten über der Untersuchungsfläche. 80% der Nachweise befanden sich über dem aufgelassenen Gartengelände.

Im Untersuchungsraum befinden sich Jagdreviere der nachgewiesenen Arten. Bei Umnutzung des Geländes werden sich mit Sicherheit marginale Beeinträchtigungen der lokalen Fledermauspopulation ergeben. Existenzielle Jagdreviere sind nach Einschätzung des Gutachters nicht betroffen. Die weitere Nutzung des Untersuchungsraums als Jagdrevier nach Realisierung des Vorhabens hängt von der Gestaltung der Außenbereich ab.

In den mit Horchboxen untersuchten Gebäuden (Silo, verfallenes Wohnhaus, ehem. Scheune) wurden keine ausfliegenden Fledermäuse festgestellt, sodass eine Nutzung als Quartier mit einiger Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Untersuchungsgebietes an anderer Stelle in oder an Gebäuden (temporäre) Fledermausquartiere vorhanden sind. Um den möglicherweise bevorstehenden Verlust von potenziellen Fledermausquartieren, insbesondere von Spaltenquartieren an Gebäuden, die von der vielfach im Bereich der Untersuchungsflächen nachgewiesenen Zwergfledermaus, entgegen zu wirken, wird empfohlen an dem neuen Gebäudebestand, an geeigneter Stelle, Fassadenquartiere anzubringen. Möglich sind Fledermauskästen und -steine, Fledermaus-Einbauröhren sowie die Integration von Quartieren in eine Giebelwand.

Insgesamt sind nach Einschätzung des Gutachters bei Berücksichtigung einiger, weniger Vorsichtsmaßnahmen keine Konflikte mit den gesetzlichen Vorschriften des BNatSchG, der BArtSchV und der FFH-RL zu erwarten.

### *Amphibien*

Bei zwei Begehungen wurde auf die Nutzung eines (relativ neu angelegten und isolierten) Gartenteichs durch Amphibien geachtet. Es liegen keine Hinweise auf ein Vorkommen von Amphibien im Gartenteichumfeld vor. Eine Relevanz der Artengruppe Amphibien innerhalb der durchzuführenden Artenschutzprüfung durch die ULB kann daher ausgeschlossen werden.

### *Vögel*

Bei drei Begehungen wurde auf das Vorkommen von Vogelarten, insb. Eulen, geachtet. Es wurden keine Hinweise auf Eulen gefunden. Potenzielle Einflüge in die Gebäude sind vergittert.

Eine Relevanz der Artengruppe Vögel innerhalb der durchzuführenden Artenschutzprüfung durch die ULB kann daher ausgeschlossen werden.

### *Gesamtschau*

Eine relevante Betroffenheit insbesondere von planungsrelevanten Arten (MUNLV 2008) kann aus den Kartierungsergebnissen nach Auffassung des Verfassers nicht abgeleitet werden. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG lassen sich nach Ansicht des Gutachters, insbesondere für die Artengruppe Fledermäuse, nicht bei Umsetzung der Planung ableiten.

Eine Relevanz der Artengruppen Reptilien, Amphibien und Vögel innerhalb der durchzuführenden Artenschutzprüfung durch die ULB kann ausgeschlossen werden. Für Fledermäuse sind bei Berücksichtigung einiger, weniger Vorsichtsmaßnahmen keine Konflikte mit den gesetzlichen Vorschriften des BNatSchG, der BArtSchV und der FFH-RL zu erwarten.

## **6. Auswirkungen auf die Umwelt**

Gemäß § 2a BauGB ist für Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Ergebnisse der Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« werden im Teil II Umweltbericht beschrieben.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass lediglich geringe bis mäßige Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Hierbei sind insbesondere die Zunahme der Verkehre in Verbindung mit einer Zunahme der Schallemissionen sowie der möglicherweise bevorstehende Verlust potenzieller Fledermausquartiere zu nennen. Letzterem kann allerdings durch die Anbringung von Fassadenquartieren entgegen gewirkt werden. Darüber hinaus werden durch die Versiegelung bisher unversiegelter Gartenflächen die Schutzgüter Boden und Wasser tangiert, allerdings in geringem Umfang. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Demgegenüber geht die Alternative der nicht Ansiedlung mit einem deutlich negativer zu bewertenden Eingriff einher: Hier wäre eine größere Neuversiegelung zu erwarten. Diese Alternative stünde in keinem sinnvollen Zusammenhang zur bisherigen Gebietsentwicklung.

Zum Umweltbericht gehört eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (s. Teil III Anhang). Darin wird ein Kompensationsdefizit (-294 Werteinheiten) festgestellt. Es kann beispielsweise durch die Anpflanzung von 6 weiteren Bäumen auf dem Vorhabengrundstück ausgeglichen werden. Alternativ verfügt die Stadt Oelde über ein Ökokonto, das für den Ausgleich zum Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« herangezogen werden kann. Die Bedingungen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

## **7. Hinweise**

### **7.1. Boden**

Die Flurstücke 547, 548, 549 und 550 sind Bestandteil der »Bodenauffüllung Bartscher / Brintrup« die als Altablagerung unter der Nr. 61375 im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten ausgewiesen ist. Diese Bodenverunreinigungen werden nach Vereinbarungen mit den Vorhabenträgern im Zuge des Rückbaus der Bestandsbebauung und der Aufbereitung des Ge-

länden für die zukünftige Nutzung durch den Vorhabenträger vollständig durch einen Bodenaustausch saniert.

Bei den Abbrucharbeiten ist insbesondere im östlichen Plangebiet bei den Erdarbeiten im Zusammenhang mit dem Rückbau ist deshalb besonders auf mögliche Auffälligkeiten / Verunreinigungen des Untergrundes zu achten, da aufgrund der früheren, teilweise altlastenrelevanten (Tankstelle) Nutzungen vereinzelt Verunreinigungen erwartet werden. Ggf. vorgefundene Rückstände / Verunreinigungen der Tankstelle werden im Zuge der Abbruch- und Aufbereitungsarbeiten beseitigt.

Ergänzend zu den bereits vorliegenden Gutachten ist das Gelände nach Beseitigung der bestehenden Bebauung und Entfernung der Oberflächenversiegelungen gutachterlich auf mögliche Auffälligkeiten/ Verunreinigungen zu untersuchen. Einzelheiten hierzu werden in den Abbruchgenehmigungen geregelt.

Der im Plangebiet anfallende Bodenaushub ist nach abfallrechtlichen Bestimmungen – in Abstimmung mit dem Kreis als untere Abfallwirtschaftsbehörde – zu entsorgen. Bodensanierungen erfolgen unter gutachterlicher Aufsicht und in Abstimmung mit dem Kreis als Untere Boden-schutzbehörde. Der ausreichende Umfang wird durch Kontrollmessungen belegt.

~~Der bei Erdarbeiten anfallende aufgefüllte Boden ist im Hinblick auf seine Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen (Kennzeichnung der Flächen siehe: Erdbaulabor Dr. Fritz Krause, Orientierende Gefährdungsabschätzung, Stand 22. Oktober 2013 und Gutachterliche Stellungnahme, Stand 17. Dezember 2014):~~

<del>Mischproben MP 1 und MP 3</del>	<del>Z 1 bei Einbau in Gebieten mit hydrologisch günstigen</del>
<del>Deckschichten</del>	
<del>RKS 13 (0,0 – 0,6 m u. GOK)</del>	<del>Zuordnungswert Z 2</del>
<del>Mischprobe MP 2</del>	<del>Zuordnungswert Z 1</del>
<del>Mischprobe MP 4</del>	<del>Zuordnungswert Z 0</del>
<del>RKS G und RKS H</del>	<del>Zuordnungswert Z 0</del>

~~Der im Bereich der Bohrung RKS 14 (0,0 – 0,6 m u. GOK) anfallende Boden kann im Fall eines Aushubs aufgrund der erhöhten Gehalte an PAK, Benzo(a)pyren, Blei und Quecksilber nicht mehr in die Kategorien der LAGA Richtlinie eingestuft werden und ist daher einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zuzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass die jeweiligen Kippstellen über den Umfang der vorliegenden chemischen Analytik hinaus zur Verwertung eventuell noch weitere chemische Untersuchungen, ggf. auch an dem natürlichen Boden benötigen. Diese Untersuchungen können an den Rückstellproben durchgeführt werden. Finden im Bereich der Bohrung RKS 14 Erdbewegungen statt, ist ein Aufstäuben des oberflächennah anstehenden Bodens durch geeignete technische Maßnahmen zu verhindern.~~

~~Generell ist bei Baumaßnahmen auf gewerblich genutzten Flächen darauf zu achten, dass Nester mit Verunreinigungen oder auffällige Anschüttungen, die durch eine stichprobenartige Untersuchung nicht zu erfassen sind, erst bei den Erdarbeiten angetroffen werden können. Beim Antreffen derartiger Verunreinigungen ist die untere Bodenbehörde beim Kreis Warendorf unverzüglich zur Klärung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.~~

## 7.2. Schallschutz

Folgende Maßnahmen sind einzuhalten, um die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete nicht zu überschreiten:

- Maßnahme 1: Beschränkung der Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe auf die Zeit von 6.30 bis 21.30 Uhr
- Maßnahme 2: Reservierung von 6 Stellplätzen für Mitarbeiter im Einfahrtbereich Lindenstraße
- Maßnahme 3: Verzicht auf Lieferverkehr zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr)
- Maßnahme 4: bei Inanspruchnahme der »seltene[n] Ereignissen« gemäß Ziffer 7.2 der TA Lärm eine Beschränkung der Getreideanlieferungen auf maximal zwei in der Nacht und nicht häufiger als in 10 Nächten / Kalenderjahr sowie nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden.

## 7.3. Arten

Um den möglicherweise bevorstehenden Verlust von potenziellen Fledermausquartieren entgegen zu wirken, wird empfohlen an dem neuen Gebäudebestand, an geeigneter Stelle, Fassadenquartiere anzubringen (ca. 10 Stück).

Die Umsetzung der Maßnahmen ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

## 8. Flächenbilanz

Sondergebiet	12.101 qm
Gewerbegebiet	5.357 qm
Verkehrsflächen	188 qm
davon Straßenverkehrsfläche	142,5 qm
davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	45,5 qm
Flächen für Versorgungsanlagen	10 qm
<b>Gesamtfläche</b>	<b>17.656 qm</b>

## 9. Kostentragung und Realisierung

Der städtebauliche Vertrag regelt die Kostentragung und die Realisierung des Bebauungsplanes.

## Teil II Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplans Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände«

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« umfasst das ehemalige Molkereigelände an der Warendorfer Straße, einzelne südlich angrenzende Grundstücke an der Lindenstraße, das östlich angrenzende Raiffeisengelände sowie eine im Norden angrenzende Bahnfläche. Es ist ca. 1,8 ha groß.

Das ehemalige Molkereigelände liegt in direkter Nähe zu den Kernlagen der Oelder Innenstadt und wird im Zentrenkonzept der Stadt Oelde als geeigneter Einzelhandelsstandort genannt, z.B. für »zukunftsfähige zentrale Nahversorgung« (Stadt + Handel 2009, Zentrenkonzept für die Stadt Oelde, S. 111, Dortmund Januar 2009). Diesem Potenzial entsprechend beabsichtigt die Firma Ten Brinke Projektentwicklung an dem Standort einen Lebensmittel-Vollsortimenter (1.500 qm Verkaufsfläche, inkl. Shops) und einen Lebensmitteldiscounter (1.200 qm Verkaufsfläche) zu errichten. Die Planungen umfassen neben dem ehemaligen Molkereigelände auch Grundstücke an der Lindenstraße. Da eine Realisierung nach §34 BauGB nicht möglich ist, muss für die Planung ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die bestehende Nutzung auf dem Raiffeisengelände (Landhandel) soll auch weiterhin bestehen bleiben. Das Areal wird nach Norden erweitert (Bahnfläche) und umgebaut. Ein Landhandel/Zoo- und Tierbedarfsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 qm ist Bestandteil der Konzeption. Auch für diese Planungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Es ist vorgesehen, den Bereich der Lebensmittelmärkte und des Landhandels/Zoo- und Tierbedarfsmarkts inkl. der zugehörigen Parkplatzflächen als Sondergebiet festzusetzen. Die östlich daran angrenzende Fläche des Landhandels wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Oelde am 14. Oktober 2013 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« gem. § 2 Abs. 1 BauGB getroffen.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

- Im Regionalplan Münsterland 2014 ist das Plangebiet als »Wohnsiedlungs«bereich dargestellt. Die geplanten Festsetzungen sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.
- Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30. Dezember 1999 genehmigt wurde, wird der Bereich des Plangebietes bisher als »gemischte Baufläche« dargestellt. Aufgrund der fehlenden Übereinstimmung der Festsetzung eines Sondergebietes wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans in Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes (LSG). Naturdenkmale, Naturschutzgebiete oder sonstige naturschutzrechtliche Festsetzungen und schutzwürdige Biotop gemäß Biotopkataster NRW liegen im Plangebiet nicht vor. Auf das nächstgelegene Natura-200-Gebiet »Geisterholz« (ca. 2 km Entfernung) haben die Planungen keine Auswirkungen. Ein Landschaftsplan für das Gebiet der Stadt Oelde liegt nicht vor.
- Die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes bzgl. Gewässerschutz/-unterhaltung und zur Rückhaltung und - soweit möglich - Versickerung

von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu beachten. Die Entwässerung erfolgt über das bestehende Kanalsystem. Ver- und Entsorgung sind aus Umweltsicht schadlos nach den einschlägigen Anforderungen zu sichern.

- Die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes (BImSchG, LImSchG etc.) werden in der Planung berücksichtigt. Gutachten zur Verkehrsentwicklung und zu den Schallemissionen wurden in das Verfahren einbezogen (s. u.).

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse werden dann gegebenenfalls Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abgeleitet. Prüfungsgrundlage ist die Beschreibung und Bewertung des für die Planung relevanten Umweltzustandes und der eventuellen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der §§ 1ff. BauGB.

### **2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

##### *Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion*

Von den heutigen Nutzungen des Plangebietes gehen nur kleinteilig Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen aus. So gehen am südlichen Rand des Plangebietes einige Gartenflächen verloren.

##### *Schallimmissionen*

Die vorhandenen gemischt genutzten Flächen sind bereits heute durch gewerbliche Nutzungen sowie Verkehr auf der Warendorfer Straße sowie auf der Lindenstraße beeinträchtigt.

Zur Einschätzung der durch die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen generierten Lärmimmissionen an den angrenzenden Wohngebäuden wurde ein Gutachten angefertigt (NTS Ingenieurgesellschaft 2014: Neubau eines Fachmarktzentrums in Oelde, Warendorfer Straße/ Lindenstraße. Baustein B. Lärmtechnische Untersuchung. Münster, Stand April 2014).

Laut Gutachten erhöht sich der Beurteilungspegel für Lärmgeräusche auf den öffentlichen Verkehrswegen um weniger als 3 dB(A).

Das Gutachten stellt keine Überschreitung der Lärmimmissions-Richtwerte für Mischgebiete nach TA Lärm an der angrenzenden Wohnbebauung fest, sofern einige Maßnahmen umgesetzt werden. Diese Maßnahmen umfassen die Beschränkung der Öffnungszeit zwischen 6.30 und 21.30 Uhr, die Reservierung von Mitarbeiterstellplätzen im Einfahrtsbereich Lindenstraße, den Verzicht auf Nachtlieferverkehr sowie bei Inanspruchnahme der »seltenen Ereignissen« gemäß Ziffer 7.2 der TA Lärm eine Beschränkung der Getreideanlieferungen auf maximal zwei in der Nacht und nicht häufiger als in 10 Nächten / Kalenderjahr sowie nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden.

##### *Luftschadstoffe*

Durch die Zunahme des Verkehrs kann es zu einer Verschlechterung der Luftqualität im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes kommen. Der Eingriff ist jedoch vertretbar, da bei Umsetzung der Planung insgesamt für das Oelder Stadtgebiet lediglich eine Verlagerung der Belastungen stattfindet. Für die ehemalige Molkerei ist die Errichtung eines Kombistandortes aus Lebensmit-

tel-Vollsortimenter und Lebensmittel-Discounter vorgesehen, zudem handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Altstandort in integrierter, gut erschlossener Lage (Vorhaben liegt an der Hauptverkehrsachse der Stadt sowie direkt am Bahnhof/ZOB). Insgesamt können aufgrund der guten MIV- und ÖPNV-Anbindung sowie aufgrund des Mitnahmeeffektes (Kombistandort) durch die Verlagerung gesamtstädtisch geringfügig positive Effekte entstehen.

### 2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Planung werden kleinflächig Bereiche in Anspruch genommen, die für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt verloren gehen. Das Plangebiet ist im Bestand bereits nahezu vollständig versiegelt. Mit der Planung kommt es zu einer geringfügigen Mehrversiegelung und zur Fällung einzelner Bäume.

Die neu zu versiegelnden Flächen sind Gartenflächen benachbarter Wohngebäude, die abgerissen werden sowie Randgrünstreifen der Stellplatzanlage der ehemaligen Molkerei. Die Flächen sind kleinteilig strukturiert, es überwiegen Rasenflächen, die von Büschen/Sträuchern umstanden sind. In den Randbereichen der Stellplatzanlage findet sich eine bodendeckende Bepflanzung, die von einigen kleineren Gehölzen unterbrochen wird. Im nördlichen Abschluss der Stellplatzanlage findet sich außerhalb des Plangebietes eine wild gewachsene Hecke (Primärvegetation) als Böschung entlang des Bahndammes. Im Bereich der nordwestlichen Zufahrt zum Plangebiet existieren zwei großkronige Bäume (Platanen), im Bereich der südlichen geplanten Zufahrt steht eine (schadhafte) Rotbuche.

Durch die Planung fallen die Gartenflächen, die Platanen sowie die Rotbuche weg. Die randlichen Grünstreifen im Bereich der Stellplatzanlage werden durch neue Grünstreifen einschließlich einer Baumbepflanzung ersetzt. Insgesamt ist von einem geringen negativen Effekt auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt auszugehen.

Da es sich bei der Nutzung der Fläche um ein Projekt der Innenentwicklung handelt, kann ein Eingriff etwa am Siedlungsrand vermieden werden.

#### *Artenschutzrechtliche Belange / planungsrelevante Arten*

Zur Beurteilung der Belange des Artenschutzes wurde zum einen die erste Stufe der VV-Artenschutz im Sinne einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung beschränkt auf Fauna erarbeitet (Manfred Henf Büro für Ökologie, Kartierung und Flächenbewertung 2014: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Artenschutzrechtlichen Prüfung Einkaufszentrum Lindenstraße/Warendorfer Straße in Oelde. Mettmann, April 2014). Zum anderen wurde eine faunistische Kartierung zur artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt (Manfred Henf Büro für Ökologie, Kartierung und Flächenbewertung 2014: Faunistische Kartierung zur artenschutzrechtlichen Prüfung Reptilien und Fledermäuse im Umfeld des Raiffeisenmarkts, Oelde. Mettmann, August 2014). Im Rahmen dieser Untersuchungen wurde das im Planungsraum relevante Artenspektrum (streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, europäische Vogelarten) ermittelt.

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung ergab, dass sich nach Analyse der für das MTB vom LANUV genannten planungsrelevanten Arten lediglich relevante Beeinträchtigungen der Artengruppe Reptilien, Vögel und Fledermäuse prognostizieren ließen. Dieses Ergebnis wurde im Zuge einer Kartierung der genannten Arten weitergehend untersucht.

Eine relevante Betroffenheit insbesondere von planungsrelevanten Arten (MUNLV 2008) kann aus den Kartierungsergebnissen nach Auffassung des Verfassers nicht abgeleitet werden. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG lassen sich nach Ansicht des Verfassers, insbesondere für die Artengruppe Fledermäuse, nicht bei Umsetzung der Planung ableiten.

Eine Relevanz der Artengruppen Reptilien, Amphibien und Vögel innerhalb der durchzuführenden Artenschutzprüfung durch die ULB kann ausgeschlossen werden.

Bei der Artengruppe Fledermäuse sind nach Einschätzung des Gutachters bei Berücksichtigung einiger, weniger Vorsichtsmaßnahmen keine Konflikte mit den gesetzlichen Vorschriften des



BNatSchG, der BArtSchV und der FFH-RL zu erwarten. Der Gutachter empfiehlt vor diesem Hintergrund das Anbringen von Fassadenquartieren an geeigneten Stellen am neuen Gebäudebestand.

### 2.1.3 Schutzgut Boden

#### *Boden und Altlasten*

Zur Schadstoffbelastung des Bodens im Plangebiet wurde zunächst eine Orientierende Gefährdungsabschätzung (Erdbaulabor Dr. F. Krause Okt. 2013) erstellt. Dabei wurden Bodenverunreinigungen festgestellt. Auch die eine historische Recherche der Unteren Bodenschutzbehörde ergab Hinweise auf Bodenverunreinigungen im Norden des Plangebietes. Daher wurden in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ergänzende Untersuchungen (Erdbaulabor Dr. F. Krause Feb. 2014 und Dez. 2014) durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse der ergänzenden Untersuchung vom Februar 2014 erfolgte die Aufnahme von Grundstücken an der Lindenstraße in das Altlastenkataster. Für den Abbruch der Bestandsbebauung wurde mit Datum vom 21.05.2014 eine Abbruchkonzeption erstellt. Diese wurde am 13.01.2015 um Angaben zum Rückbau des Schornsteins der ehemaligen Molkerei sowie zur Sanierung der Bodenverunreinigungen auf den beiden Wohngrundstücken ergänzt.

Die beiden Wohngrundstücke Lindenstraße 7 und 11 (Flurstücke 547, 548, 549, 550) sind Bestandteil der »Bodenauffüllung Bartscher / Brintrup« die als Altablagerung unter der Nr. 61375 im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten ausgewiesen ist. Ursache dieses Eintrags sind Bodenverunreinigungen in den Gartenbereichen beider Grundstücke. Diese Bodenverunreinigungen werden nach Vereinbarungen mit den Vorhabenträgern im Zuge des Rückbaus der Bestandsbebauung und der Aufbereitung des Geländes für die zukünftige Nutzung durch den Vorhabenträger vollständig durch einen Bodenaustausch saniert.

Die Betriebsgelände an der Warendorfer Straße (ehem. Molkerei) sowie an der Lindenstraße (Raiffeisen Genossenschaft) sind Bestandteile der Altstandorte Nr. 61369 »Molkerei / Raiffeisen« sowie Nr. 3762 »Fa. Probst / Raiffeisen«, die beide im Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen geführt werden. Die Eintragungen erfolgten auf Grund der früheren, teilweise altlastenrelevanten (Tankstelle) Nutzungen.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades konnten noch nicht alle Untersuchungen zum Boden im Plangebiet erfolgen. Daher sind nach der Beseitigung der bestehenden Bebauung und Entfernung der Oberflächenversiegelungen zusätzliche Untersuchungen auf mögliche Auffälligkeiten / Verunreinigungen notwendig.

Bekannt und bei den Erdarbeiten festgestellte Bodenverunreinigungen werden unter gutachterlicher Aufsicht und in Abstimmung mit dem Kreis als Untere Bodenschutzbehörde beseitigt und saniert. Anderweitig anfallender Bodenaushub wird nach abfallrechtlichen Bestimmungen entsorgt. Dazu sind Hinweise im Bebauungsplan enthalten.

~~Zu den Schadstoffbelastungen des Bodens im Plangebiet wurde ein Gutachten »Orientierende Gefährdungsabschätzung« (Erdbaulabor Dr. F. Krause 2013: Gutachten Orientierende Gefährdungsabschätzung. Neubau eines Fachmarktzentrum, Lindenstraße, 59302 Oelde. Münster, Oktober 2013) sowie eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme (Erdbaulabor Dr. F. Krause 2014: Gutachterliche Stellungnahme. Neubau eines Fachmarktzentrum, Lindenstraße, 59302 Oelde. Ergebnisse ergänzender Untersuchungen. Münster, Dezember 2014) durchgeführt.~~

~~Das Gutachten vom Oktober 2013 stellt sowohl für den Wirkungspfad Boden-Mensch als auch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser keine Gefährdung fest. Eine der entnommenen Proben weist einen Schadstoff-Gehalt auf, der bei Erdbewegungen technische Maßnahmen zur Vermeidung von Aufstäuben notwendig macht. An dieser Stelle ist unter Beachtung des Schad-~~

~~stoffgehalts zudem eine ordnungsgemäße Verwertung / Entsorgung entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen notwendig.~~

Aufgrund des vorgefundenen Versiegelungsanteils der Flächen gehen für die Bodenfunktionen nur kleine Flächen verloren. Aufgrund der alternativen Realisierung des Vorhabens auf bisher vollkommen unversiegelten Flächen, stellt der Effekt einen verhältnismäßig geringeren Eingriff dar und ist daher als gering zu bewerten.

#### 2.1.4 Schutzgut Wasser

Die im Zusammenhang mit der Realisierung der Bauflächen und der Erschließung verbundene zusätzliche Versiegelung der Flächen verhindert die weitere Versickerung von Niederschlagswasser. Insgesamt ist beabsichtigt sowohl die Dach- und Oberflächenwässer, als auch die Abwässer in Richtung des vorhandenen Kanals in der Lindenstraße zu entwässern. Der Oberboden des Plangebietes eignet sich grundsätzlich für eine Versickerung vor Ort, jedoch mit der folgenden Einschränkung seitens des Bodengutachtetes: Unter Berücksichtigung der überwiegend geringen Schadstoffgehalte, der geringen Löslichkeit der an die mineralischen Fremdbestandteile gebundenen Schadstoffe und der geplanten Oberflächenversiegelung des Geländes ist aus gutachterlicher Sicht von den festgestellten Schadstoffen auch langfristig keine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser abzuleiten. Die Versiegelung der Flächen bedeuten für das Schutzgut Wasser somit einen mäßigen Eingriff.

Durch den vorgefundenen Versiegelungsanteil der Flächen gehen für die Grundwasserneubildung nur kleine Flächen verloren. Aufgrund der alternativen Realisierung des Vorhabens auf bisher vollkommen unversiegelten Flächen, stellt der Effekt einen verhältnismäßig geringeren Eingriff dar und ist daher als leicht zu bewerten.

#### 2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Durch das Vorhaben gehen Flächen verloren, die dem Siedlungsklima zuzuordnen sind. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sind aufgrund der Größe dieses Eingriffes unerheblich.

Darüber hinaus ist durch die hohe Versiegelung der Flächen sowie der Zunahme von Verkehrsbewegungen durch das Vorhaben von einem insgesamt mäßigen negativen Effekt auf das Schutzgut Klima/Luft auszugehen. Da die Bebauung der Fläche anstelle der Versiegelung von hochwertigen Flächen am Rande des Siedlungskörpers erfolgt, sind die Auswirkungen jedoch zu relativieren (geringe Auswirkungen).

#### 2.1.6 Schutzgut Landschaft (Landschafts- und Ortsbild)

Von der Änderungsfläche sind keine Veränderungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Das Schutzgut Ortsbild wird im Bereich der Lindenstraße durch die Rücknahme von leerstehenden Wohn- und Lagerhäusern beeinträchtigt. Für die alten Gebäude wird ein neues, leicht zurückversetztes Gebäude nebst Außenanlagen errichtet. Bestehende Silos, die im Ortsbild von weitem sichtbar sind, werden durch neue, vermutlich höhere Silos ersetzt. Im Bereich der Warendorfer Straße ändert sich an der heutigen Raumkante durch das Vorhaben wenig. Lediglich der Wegfall zweier Platanen im Rahmen der Umgestaltung des Stellplatzes bzw. der Zufahrt kann als leichte Beeinträchtigung des Schutzgutes Ortsbild beurteilt werden.

##### 2.1.6.1 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine alte Dampfmaschine. Sie ist kein eingetragenes bewegliches Denkmal und unterliegt nicht den Vorschriften des DSchG des Landes NRW. Der Umgang mit der Dampfmaschine wird vertraglich geregelt. Schützenswerte Kultur- und Sachgüter werden im Plangebiet nicht berührt.

### 2.1.7 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden nicht erwartet.

### 2.2 Betroffenheit der Schutzgüter

Schutzgut	Beurteilung der möglichen negativen und positiven Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
<b>Mensch</b>	Zunahme von Schallimmissionen	gering bis mäßig
	Zunahme von Luftschadstoffen	gering
<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	Möglicherweise bevorstehender Verlust potenzieller Fledermausquartiere (Gegenmaßnahme: Anbringen von Fledermausquartieren am neuen Gebäudebestand)	gering bis mäßig
<b>Boden</b>	Verlust / Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Überbauung, Bodenbewegungen und Verdichtung	gering
<b>Wasser</b>	Reduzierung der Grundwasserneubildung/-anreicherung  Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses	gering
<b>Klima</b>	Geringfügige Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung, Bodenversiegelung und Verlust lokalklimatisch sowie lufthygienisch wirksamer Freiflächen	gering
<b>Landschaft</b>	Veränderung des Ortsbildes durch Gebäudekörper	gering
<b>Kulturgüter und Sachgüter</b>	Verlagerung einer Dampfmaschine (ohne Denkmalschutz)	gering
<b>Wechselwirkungen</b>	-	-

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach Realisierung der Planung unter Berücksichtigung der entsprechenden Vermeidungs-, Minderungs- und Begrünungsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind als gering einzustufen.

## **2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

### **2.3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Das vorangehende Kapitel verdeutlicht, dass sich der Umweltzustand bei Durchführung der Planung nur gering bis mäßig nachteilig entwickelt. Hierbei sind insbesondere die Zunahme der Verkehre in Verbindung mit einer Zunahme der Schallemissionen sowie der möglicherweise bevorstehende Verlust potenzieller Fledermausquartiere zu nennen. Letzterem kann allerdings durch die Anbringung von Fassadenquartieren entgegen gewirkt werden. Darüber hinaus werden durch die Versiegelung bisher unversiegelter Gartenflächen die Schutzgüter Boden und Wasser tangiert, allerdings in geringem Umfang. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **2.3.2 Entwicklung ohne Durchführung der Planung**

Im Falle der Nichtumsetzung der Planung würde in einem mittel- bis langfristigen Rahmen der Standort einer anderen, ähnlichen Nutzung zugeführt werden. Bis dahin würde die Fläche teilweise als Brachfläche und teilweise über vergleichbare Zwischennutzungen genutzt werden.

## **2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Um den Eingriff in die Schutzgüter zu verringern und auszugleichen, sieht der Bebauungsplan folgende Maßnahmen vor:

Die randlichen Grünstreifen im Bereich der Stellplatzanlage werden durch neue Grünstreifen ersetzt. Der Eingriff auf der Fläche wird durch das Anpflanzen, den Erhalt und die Anwachspflege von insgesamt 27 standorttypischen, großkronigen und hochstämmigen Laubbäumen im Bereich der geplanten Stellplatzanlage ausgeglichen (s. Anhang).

Zur Vermeidung von Schallimmissionen sind eine Beschränkung der Öffnungszeiten, die Reservierung von Mitarbeiterstellplätzen im Einfahrtsbereich Lindenstraße sowie der Verzicht auf Nachtlieferverkehr, mit Ausnahme von zwei Getreideanlieferungen an den Landhandel pro Nacht an höchstens 10 Nächten pro Jahr (»Seltene Ereignisse«) im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Eine der entnommenen Bodenproben weist einen erhöhten Schadstoff-Gehalt auf. Zur Vermeidung des Eintrages dieser Schadstoffe in das Grundwasser ist eine ordnungsgemäße Verwertung/Entsorgung notwendig.

Zum Ausgleich eines möglicherweise bevorstehenden Verlustes potenzieller Fledermausquartiere werden im Zuge einer Neubebauung ca. 10 Fassadenquartiere realisiert.

Zum Umweltbericht gehört eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (s. Teil III Anhang). Darin wird ein Kompensationsdefizit (-294 Werteinheiten) festgestellt. Es kann beispielsweise durch die Anpflanzung von 6 weiteren Bäumen auf dem Vorhabengrundstück ausgeglichen werden. Alternativ verfügt die Stadt Oelde über ein Ökokonto, das für den Ausgleich zum Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« herangezogen werden kann. Die Bedingungen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

## **2.5 Andere Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten zur Erreichung der mit der Änderung beabsichtigten Ziele sind für den Bereich des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum von Oelde nicht erkennbar bzw. stehen in keinem sinnvollen Zusammenhang zur bisherigen Gebietsentwicklung oder wären mit einem Eingriff an anderer Stelle verbunden. Alternativen schließen sich daher aus.

### 3. Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Verwendete technische Verfahren – eventuelle Probleme der der Erstellung der Angaben

Die Gliederung des Umweltberichtes und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB (insbesondere §§ 2, 2 BauGB mit Anlage). Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind nicht aufgetreten. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nicht gesehen.

Folgende Gutachten sind zur Beurteilung der Umweltsituation herangezogen worden:

- NTS Ingenieurgesellschaft mbH 2014: Verkehrsgutachten für eine Einzelhandelseinrichtung in Oelde, Warendorfer Straße – Lindenstraße, Münster, März 2014
- NTS Ingenieurgesellschaft 2014: Neubau eines Fachmarktzentruns in Oelde, Warendorfer Straße/ Lindenstraße. Lärmtechnische Untersuchung. Münster, April 2014
- Erdbaulabor Dr. F. Krause 2013: Gutachten Orientierende Gefährdungsabschätzung. Neubau eines Fachmarktzentruns, Lindenstraße, 59302 Oelde. Münster, Oktober 2013
- Erdbaulabor Dr. F. Krause 2014a: Gutachterliche Stellungnahme. Neubau eines Fachmarktzentruns, Lindenstraße, 59302 Oelde. Ergebnisse ergänzender Untersuchungen. Münster, Februar 2014
- Erdbaulabor Dr. F. Krause 2014b: Gutachten zur Abbruchkonzeption. Neubau eines Fachmarktzentruns, Lindenstraße, 59302 Oelde. Münster, Mai 2014
- Erdbaulabor Dr. F. Krause 2014c: Gutachterliche Stellungnahme. Neubau eines Fachmarktzentruns, Lindenstraße, 59302 Oelde. Ergebnisse ergänzender Untersuchungen. Münster, Dezember 2014
- Erdbaulabor Dr. F. Krause 2015: Gutachterliche Stellungnahme. Neubau eines Fachmarktzentruns, Lindenstraße, 59302 Oelde. Ergänzung zur Abbruchkonzeption vom 21.05.2014. Münster, Januar 2015
- Manfred Henf Büro für Ökologie, Kartierung und Flächenbewertung 2014: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Artenschutzrechtlichen Prüfung Einkaufszentrum Lindenstraße/Warendorfer Straße in Oelde. Mettmann, April 2014
- Manfred Henf Büro für Ökologie, Kartierung und Flächenbewertung 2014: Faunistische Kartierung zur artenschutzrechtlichen Prüfung Reptilien und Fledermäuse im Umfeld des Raiffeisenmarkts, Oelde. Mettmann, August 2014

#### 3.2 Geplante Maßnahmen des Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen wird durch die Stadt Oelde bzw. den Kreis Warendorf erstmalig ein Jahr nach Realisierung der Baumaßnahmen und erneut nach weiteren zwei Jahren vor Ort durch Abnahme der Pflanzflächen überprüft. Gleiches gilt für Maßnahmen zum Artenschutz. Der fachgerechte Umgang mit Bodenaushub wird im Rahmen der Bauarbeiten nachgewiesen. Die Maßnahmen zum Lärmschutz werden durch den Stadt Oelde bzw. den Kreis Warendorf im ersten Jahr nach Realisierung der Baumaßnahmen überprüft.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aufgrund der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters, eines Lebensmittel-Discounters sowie eines Landhandels/»Grüner Markt« einerseits und der Umstrukturierung des Raiffeisen-Geländes werden im Bebauungsplan Gewerbe- und Sondergebiete festgesetzt. Die Fläche soll fast vollständig überbaut werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass lediglich geringe bis mäßige Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Hierbei sind insbesondere die Zunahme der Verkehre in Verbindung mit einer Zunahme der Schallemissionen sowie der möglicherweise bevorstehende Verlust potenzieller Fledermausquartiere zu nennen. Letzterem kann allerdings durch die Anbringung von Fassadenquartieren entgegen gewirkt werden. Darüber hinaus werden durch die Versiegelung bisher unversiegelter Gartenflächen die Schutzgüter Boden und Wasser tangiert, allerdings in geringem Umfang. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Demgegenüber geht die Alternative der Nicht-Ansiedlung mit einem deutlich negativer zu bewertenden Eingriff einher: Hier wäre eine größere Neuversiegelung zu erwarten. Diese Alternative stünde in keinem sinnvollen Zusammenhang zur bisherigen Gebietsentwicklung.

Zum Umweltbericht gehört eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (s. Teil III Anhang). Darin wird ein Kompensationsdefizit (-294 Werteinheiten) festgestellt. Es kann beispielsweise durch die Anpflanzung von 6 weiteren Bäumen auf dem Vorhabengrundstück ausgeglichen werden. Alternativ verfügt die Stadt Oelde über ein Ökokonto, das für den Ausgleich zum Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« herangezogen werden kann. Die Bedingungen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Dortmund, 23. Januar 2015

Aktualisierung und Ergänzung 13. April 2015

Post • Welters, Architekten und Stadtplaner

gez. Prof. Hartmut Welters

## Teil III Anhang

### 1. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

## Bebauungsplan Nr. 121 Ausgleichsberechnung



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2011 - Maßstab im Original 1:5000

— — — Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 „Ehemaliges Molkereigelände“ der Stadt Oelde



**Oelde**

STADT OELDE  
Der Bürgermeister  
PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

Stand: 19.01.2015

### 1.1 Situation und Methodik

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Innenstadt von Oelde und umfasst insgesamt ca. 1,8 ha. Das Areal ist, bedingt durch die früheren und heutigen Nutzungen, überwiegend versiegelt. Neben den bestehenden Gebäuden (ehemalige Molkerei, Raiffeisen) werden die Flächen durch die Nutzung für Stellplätze und für Be- und Entladungsvorgänge geprägt. Lediglich in den Randbereichen wurden zur Abgrenzung des Grundstückes einige Sträucher angepflanzt, auf dem Stellplatz finden sich kleinere, gliedernde Grünstreifen. Südlich schließen sich Wohnhäuser mit verschiedenen Anbauten sowie Gartenflächen an. Diese Gebäude stehen unmittelbar an der Lindenstraße. Mit Ausnahme von zwei Platanen am heutigen Zufahrtbereich an der Warendorfer Straße sowie einer Rotbuche in der Nähe der Lindenstraße (Blitzschaden) gibt es keinen weiteren bedeutenden Baumbestand.

Die Überbauung von Flächen im Innenbereich ist vor einer weiteren Inanspruchnahme des Freiraums zu sehen. Dennoch werden mit der vorgesehenen Ausweisung neuer Bauflächen insbesondere in Hinblick auf die weitere Versiegelung von offenen Bodenflächen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sein. Diese Auswirkungen betreffen besonders den Wasserhaushalt und die Verdunstungsrate sowie allgemein die mikroklimatische Situation. Unter Berücksichtigung des Leitsatzes "Eingriffe in den Naturhaushalt sind zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken" werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimieren bzw. ausgleichen sollen.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach dem Bewertungsverfahren Warendorfer Modell des Kreises Warendorf – Amt für Planung und Naturschutz – herausgegeben im März 2006. Hierbei wird zunächst eine Erfassung der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorliegenden ökologischen Werte der überplanten Flächen (Eingriffsflächenwert) unter Berücksichtigung der Funktionszusammenhänge vorgenommen. Als zweiter Verfahrensschritt wird die ökologische Wertverschiebung durch die Planung (Kompensationswert) ermittelt, um anschließend eine Aussage bzgl. eventueller benötigter Flächengrößen für außerhalb der Eingriffsfläche vorzusehende Kompensationsmaßnahmen treffen zu können.

### 1.2 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Es ergeben sich bei einer Eingriffsflächengröße von 1,8 ha folgende Eingriffsflächenwerte:

Beschreibung	Größe (qm)	Wertfaktor (WE/qm)	Werteinheit (WE)
2 Einzelbäume, Gesamtfläche 400 qm	400	2,0	800
Gartenflächen, private Grünflächen Gesamtfläche ca. 2.300 qm	2.200	0,3	660
Baumüberstandene (tlw.), versiegelte Parkplätze mit Begleitgrün Gesamtfläche ca. 2.700 qm	2.700	0,1	270
Begleitvegetation, Bahnböschung (regelmäßige Mahd) Gesamtfläche ca. 800 qm	800	0,2	160
Versiegelte Flächen ca. 11.600 qm	11.600	0	0
Summen	17.700	--	1.890

Die Lage der einzelnen Flächen ist auch dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan „Bestandserfassung im Plangebiet Bebauungsplan Nr. 121“ zu entnehmen.



### 1.3 Ermittlung der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche

Um den Eingriff in die Schutzgüter zu verringern, sieht der Bebauungsplan folgende Maßnahmen vor:

- Die randlichen Grünstreifen im Bereich der Stellplatzanlage werden durch neue Grünstreifen ersetzt.
- Der Eingriff auf der Fläche wird durch das Anpflanzen, den dauerhaften Erhalt und die fachgerechte Pflege von insgesamt 27 standorttypischen, großkronigen und hochstämmigen Laubbäumen im Bereich der geplanten Stellplatzanlage vermindert.

Für die beabsichtigten oben aufgeführten Nutzungen der Flächen ergeben sich daraus folgende Kompensationswerte:

	Beschreibung	Größe (qm)	Wertfaktor (WE/qm)	Werteinheit (WE)
	Sondergebiet (12.100 qm), GRZ 0,95		-	-
	Anteil bebaute Flächen: 10.200 qm	10.200	0,0	0,0
	Anteil gärtnerisch angelegte Flächen: 550 qm	550	0,3	165
	Anteil Pflanzgebot Bäume 27 Stk.: 1.350 qm	1.350	1,0	1.350
	Gewerbegebiet (5.400 qm), GRZ 0,95		-	-
	Anteil bebaute und befestigte Flächen: 5.225 qm	5.130	0,0	0,0
	Anteil gärtnerisch angelegte Flächen: 275 qm	270	0,3	81
	Verkehrsflächen (200 qm), Fläche für Versorgungsanlagen	200	0	0
	Summen	17.700	-	1.596

Stellt man nun die Ergebnisse des unter 1.2. berechneten Eingriffsflächenwertes und der unter 1.3. berechneten Summe der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche gegenüber ( $1.890 \text{ WE} - 1.596 \text{ WE} = 294 \text{ WE}$ ) ergibt sich für den Planbereich ein Kompensationsdefizit von 294 WE.

Das sich ergebende Kompensationsdefizit von 294 WE kann z. B. durch die Anpflanzung von 6 weiteren Bäumen auf dem Vorhabengrundstück oder durch die Inanspruchnahme des Ökokontos der Stadt Oelde ausgeglichen werden.

Somit kann festgestellt werden, dass die Eingriffe in die Umwelt durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb bzw. außerhalb des Planbereichs ausgeglichen werden können. Zur Sicherstellung der Kompensationsmaßnahmen hat die Stadt Oelde die entsprechenden Flächen erworben bzw. vertraglich auf Dauer gesichert. Die Maßnahmen für die angestrebte Aufwertung der Flächen sind durchgeführt worden bzw. werden zeitnah mit der Realisierung des Baugebietes durchgeführt.

aufgestellt

Januar 2015

### Übersichtsplan Bestandserfassung im Plangebiet Bebauungsplan Nr. 121

